

Entrepriserettsforeningens julelunsj



Agenda

- **11.00-12.15:** Årets dommer innen entrepriseretten v/advokatene Per Christian Eriksen (Simonsen Vogt Wiig) og Kjetil Synsvoll Sangolt (CMS Kluge)
- **12.15-12.30:** Pause
- **12.30-13.00:** Årets dommer innen anskaffelsesretten v/advokat Wenche Sædal (Thommessen)
- **13.00:** Julebuffet



Julelunsj i Entrepriserettsforeningen i Bergen

Ved advokatene

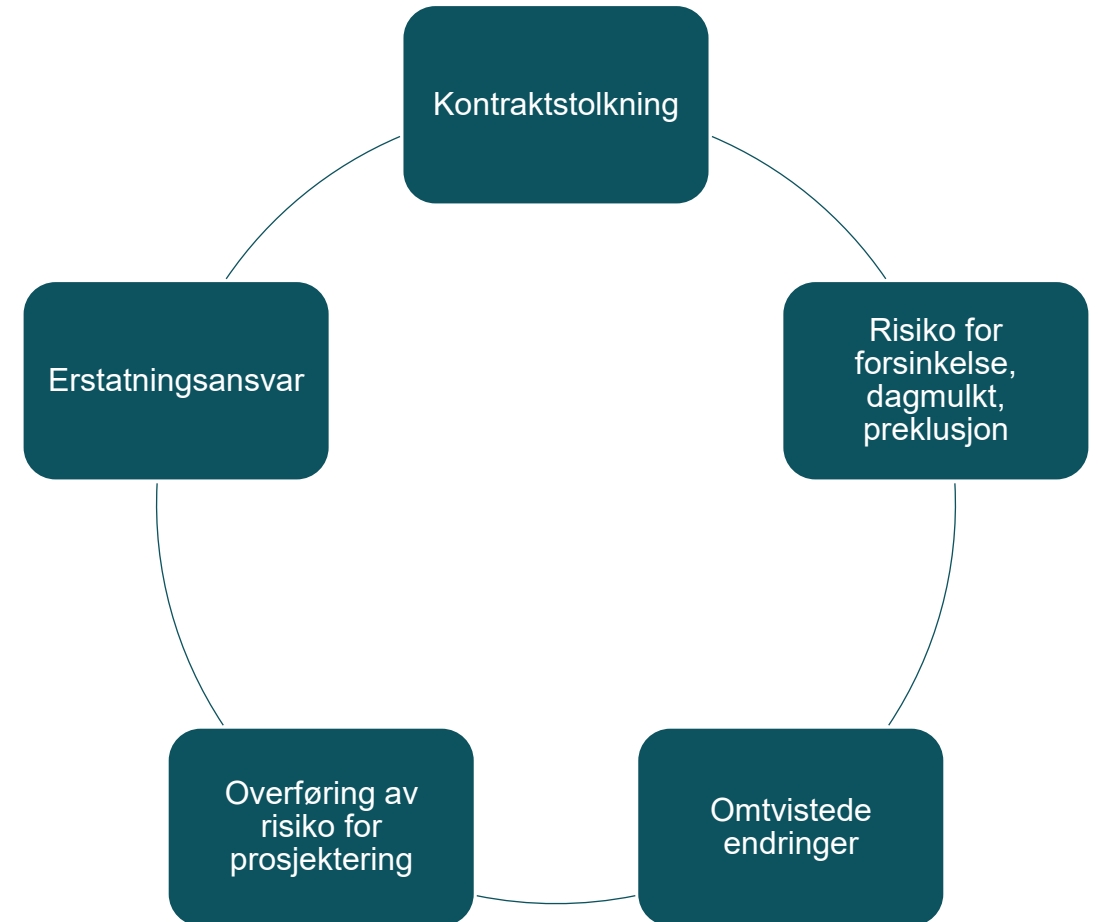
Per Christian Eriksen, Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig

og

Kjetil Synsvoll Sangolt, CMS Kluge Advokatfirma

Entrepriseåret 2025

- Flere dommer fra Høyesterett
 - Fellestrekk
- Ca. 20 lagmannsrettsdommer
- Nye NS 8408
- Videre opplegg



HR-2025-977-A – hva saken gjaldt

- Tvist mellom totalentreprenøren og byggherren i sluttoppgjøret etter bygging av Nye Jordal Amfi i Oslo kommune
- Særlig to forhold som medførte omfattende krav på vederlagsjustering i prosjektet:
 - Det var kjent at Hovinbekken rant i kulvert under bygget. Denne viste seg å ligge høyere i terrenget enn forventet noe som nødvendiggjorde tilpasninger.
 - Økte mengder for opsjon for håndtering av alunskifer/syredannende berg.



Dom fra Høyesterett kom den 23. mai 2025

- NS 8407 punkt 31.1
«Er ikke annet avtalt, kan ikke byggherren pålegge totalentreprenøren endringer ut over 15 % netto tillegg til kontraktssummen»

HR-2025-977-A – tre spørsmål

Hva inngår i 15%-grensen?

Hva er konsekvensene av at 15% grensen er overskredet?

Hvilken dokumentasjon kreves for å få forsinkelsesrenter?

- 15% grensen
 - **Endring** av entreprenørens avtalte plikter **inngår**
 - **Merutgifter** i risikotilfellene **inngår ikke**
 - Opsjoner inngår (i utgpkt.) ikke
- Hva skjer når 15% grensen er overskredet
 - Det kommer an på...
- Når starter forsinkelsesrenter?
 - Kun dokumenterte/ sannsynliggjorte krav utløser betalingsplikt og dermed forsinkelsesrenter

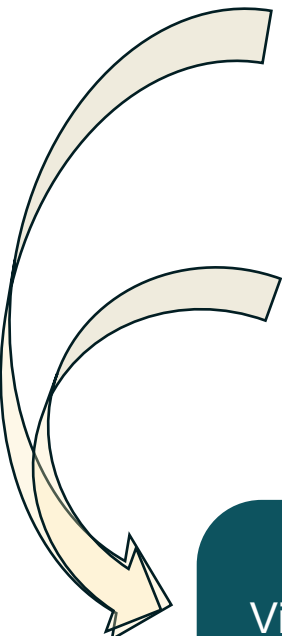
Sentrale deler av Høyesteretts begrunnelse

- (48) Hva en «endring» kan gå ut på, fremgår av andre avsnitt. Det sentrale for vårt formål er at det gjelder pålegg som endrer totalentreprenørens ytelse sammenlignet med det opprinnelig avtalte. For å kunne ta stilling til om det dreier seg om et avvik fra det avtalte, må byggherrens pålegg vurderes opp mot kontraktsdokumentene. Etter standarden punkt 2.1 er blant annet a) avtaledokumentet, c) totalentreprenørens tilbud, e) tilbuds- eller konkurransegrunnlaget og f) NS 8407 en del av kontraktsdokumentene. Det er i disse dokumentene funksjonsfordelingen mellom partene fremgår. Også etterfølgende avtalejusteringer eller tidligere endringer inngår i dette. Totalentreprenørens prosjektering er ikke en del av kontraktsdokumentene.

Ingenting nytt her.
Endringsbegrepet ligger fast.
Pålegget må sammenholdes
med kontrakt.
TEs prosjektering ikke del av
kontraktsdokumentene

Sentrale deler av Høyesteretts begrunnelse

(50) Merarbeid som følge av forhold som byggherren har risikoen for, blant annet uforutsette forhold ved grunnen, jf. punkt 23, omfattes i utgangspunktet ikke av punkt 31.1. Det følger av den overordnede funksjonsfordelingen i kontrakten at totalentreprenøren skal prosjektere og utføre arbeidet frem til ferdigstillelse. Dette innebærer at han må overkomme risikoforhold som gjør kontrakten mer byrdefull å oppfylle. Som kompensasjon for uforutsett merarbeid i de såkalte risikotilfellene kan entreprenøren kreve fristforlengelse etter punkt 33.1 og vederlagsjustering etter punkt 34.1.2. Det ligger implisitt i dette at entreprenøren plikter å utføre denne typen merarbeid, som følgelig ligger *innenfor* kontrakten. Så lenge merarbeidene ligger innenfor og er i tråd med det opprinnelig avtalte, er det ikke tale om endringsarbeider. Men dersom byggherren pålegger entreprenøren å utføre et *bestemt* arbeid for å avbøte risikoforholdet, vil det dreie seg om et inngrep i entreprenørens valgrett etter kontrakten og følgelig om en endring.



Viktig punkt for byggherren - gir sikkerhet for ferdigstillelse av prosjektet selv ved uforutsette forhold.



Altså: Inngrep i valgfriheten – er en endring

Sentrale deler av Høyesteretts begrunnelse

- (51) Punkt 31.1 fjerde avsnitt inneholder en *særregel* om mengdeavvik på regulerbare poster innenfor kontraktens opprinnelige rammer. Slike avvik regnes i utgangspunktet ikke som endringer, med mindre «avviket i vesentlig grad overstiger det totalentreprenøren burde ha tatt i betraktning ved inngåelsen av kontrakten». Det er da mengdeavvik over denne vesentlighetsterskelen som utgjør en endring. Bestemmelsen gir ingen generell åpning for at uforutsett merarbeid i risikotilfellene skal anses som endringer.

Viktig avklaring fra Høyesterett:

Ved vesentlig mengdeøkning, er det bare mengdeavviket over terskelen som utgjør endringen.

Sentrale deler av Høyesteretts begrunnelse

(57) Særbestemmelsene i punkt 15.2, 21.4, 24.2.2 og 26.3 har samme struktur. Felles for dem alle er at påleggene griper inn i det opprinnelig avtalte. Samtlige bestemmelser utløser dessuten en varslingsplikt etter punkt 32.2 dersom entreprenøren vil påberope seg at det foreligger en endring. Et slikt varsel bringer påleggene inn i endringssporet etter punkt 32 om irregulære endringer, som i neste omgang utløser en plikt for byggherren til å besvare varselet, jf. punkt 32.3. Besvarer byggherren varselet med en endringsordre eller unnlater han å svare, foreligger det en endring som inngår i beregningen av 15 prosent-grensen. Ved uenighet har entreprenøren utførelsesplikt, og tvisteløsningsmekanismen etter punkt 35 gjelder.

Min tolkning: Det er altså flere situasjoner som om bakveien kan inngå i beregningen av 15 %-grensen:

- Forandringer i lover, forskrifter, eller om det fattes enkeltvedtak, som innebærer at avtalte krav til prosessen må endres (15.2)
- Omlegging av utførelse utover det påregnelige grunnet byggherrens koordinering (21.4)
- Når TE har overtatt risikoen for byggherrens prosjekterte løsninger og melder tilbake om uegnede løsninger (24.2.2)
- Endring i offentlige gebyrer og avgifter som TE etter kontrakten skal betale (26.3)

Sentrale deler av Høyesteretts begrunnelse

(58) NCC har anført at punkt 25.3 viser at begrepet «endring» har en videre betydning. Bestemmelsen er et underpunkt under punkt 25 om totalentreprenørens gjennomgang av byggherrens ytelser og lyder slik:

«25.3 Byggherrens svarplikt

Når byggherren mottar et varsel etter 25.1.2 eller 25.2, skal han uten ugrunnet opphold besvare varselet og gi beskjed om hvordan totalentreprenøren skal forholde seg. Er det nødvendig med tiltak som innebærer en endring, skal byggherren utstede en endringsordre i samsvar med 31.3.»

(59) Punkt 25.1.2 gjelder varsler om ulike risikoforhold som vil kunne forstyrre totalentreprenørens gjennomføring av arbeidet under kontrakten, mens punkt 25.2 gjelder varsler om at «løsninger og annen prosjektering foreskrevet av byggherren ikke er egnede til å nå de krav til kontraktsgjenstanden som fremgår av punkt 14».

(60) Jeg kan ikke se at punkt 25.3 innebærer en utvidelse av endringsbegrepet. Bestemmelsens andre punktum gjelder tilfeller der det *kan* være nødvendig med tiltak «som innebærer en endring», altså pålegg som avviker fra «det opprinnelige avtale» etter punkt 31.1 andre avsnitt. Bestemmelsen lest i sammenheng forutsetter med andre ord at varsler også vil kunne føre til tiltak som *ikke* innebærer en endring. **Noen av entreprenørens varsler vil kunne foranledige endringsordre etter punkt 31.3, mens andre vil kunne foranledige merarbeid i risikotilfellene.** Etter punkt 25.1.2 tredje avsnitt må totalentreprenøren varsle byggherren dersom han som følge av risikoforhold nevnt i punkt 25.1.1 vil kreve fristforlengelse eller vederlagsjustering etter punkt 33 og 34. Ingen av bestemmelsene i punkt 25 viser til punkt 32 om irregulære endringer.

Min tolkning: I tilfeller hvor pålegget knytter seg til et risikotilfelle (f.eks grunnforhold) må det gjøres en konkret vurdering av om BHs svar utgjør en endring eller ikke. F.eks ved avvikende grunnforhold:

- BH pålegger ny fundamenteringsmåte eller beskriver dypere utgraving = endring
- BH fastholder opprinnelig løsning, men pga. grunnforholdene blir løsningen mer tidkrevende å utføre = ikke endring.
- Vil trolig gi forskjellige utslag i totalentrepriser og utførelsesentrepriser.

Hva er konsekvensene av at 15 % - grensen blir overskredet?

Totalentreprenøren kan nekte å utføre endringsarbeider

Totalentreprenøren kan tilby fremtidige endringsarbeider til nye priser

Blir partene ikke enige, må entreprenøren velge om han vil utføre arbeidet på kontraktens betingelser eller innstille videre endringsarbeider

Der partene ikke er enige om pris, men endringsarbeidene likevel går sin gang, må vederlagsspørsmålet løses på bakgrunn av alminnelige prinsipper for tolkning og utfylling av avtaler, herunder passivitet og konkludent adferd. Høyesterett oppstiller likevel tre typetilfeller.

Typetilfelle 1: Dersom byggherren har motsatt seg reviderte priser bare fordi 15 prosent-grensen ikke er nådd

Hver av partene må bære risikoen for egne forutsetninger:

- Hvis byggherren har rett, er det kontraktens vederlagsregler som gjelder,
- Hvis entreprenøren har rett, er det hans reviderte priser som skal legges til grunn.

Vi er over 15 %-grensen så jeg krever 25 påslag på alle enhetspriser ved ytterligere endringsarbeid

Jeg som byggherre avviser dette siden vi ikke er over 15 %-grensen enda



Typetilfelle 2: Det er avklart mellom partene at 15 prosent grensen er nådd

- Dersom byggherren avslår entreprenørens tilbud om reviderte priser, men entreprenøren likevel velger å utføre arbeidet, må han normalt anses å ha akseptert at kontraktens betingelser skal gjelde.
- Tilsvarende må byggherren anses for å ha akseptert entreprenørens betingelser når han uten å avslå pristilbudet utsteder nye endringsordrer

Jeg er enig i at 15 %-grensen er overskredet, men aksepterer ikke økte priser. Du kan få utføre arbeidene til kontraktens priser om du ønsker.



Typetilfelle 3: Entreprenøren fortsetter å utføre endringsarbeider til tross for partenes uttalte uenighet om betingelsene.

- I slike tilfeller må vederlagsspørsmålet avgjøres for hver enkelt endringsordre basert på kontakten mellom partene, herunder endringsanmodninger, endringsordrer, øvrig korrespondanse og møtereferater.
- Kontraktens vederlagsbestemmelser regulerer ikke endringsarbeid utover 15 prosent-grensen.
- Det er ikke grunnlag for å oppstille en subsidiær regel om «gjengs pris» (slik lagmannsretten hadde gjort).
- Det er da større rom for læren om bristende forutsetninger, eventuelt avtaleloven § 36, hvor vederlagsbestemmelsene kan få indirekte betydning ved eventuell sensur av urimelige påslag i entreprenørens kostnadsbaserte priser.



Hva NCC hadde krevd i saken?

- Timeprisen for egne arbeidere ble økt med omtrent 25 %
- Påslag på innkjøp økt fra 12 til 15 prosent
- På alle arbeidene krevd NCC i tillegg et påslag for volumrigg på 28 prosent (ble lagt oppå de økte prisene)
- Saken går nå tilbake til lagmannsretten, som skal gjøre en fornyet vurdering etter føringene Høyesterett har gitt

Når begynner forsinkelsesrenter å løpe

Ved forfall. Forfall er avhengig av at byggherren har mottatt korrekt faktura.

Entreprenøren plikter å sende spesifiserte fakturaer hvor det vedlegges målinger og annen dokumentasjon som er nødvendig for byggherrens kontroll.

Misligholdt dokumentasjonsplikt = ikke forfall = ikke forsinkelsesrenter

Dokumentasjonskravet påvirkes av kravets karakter og partenes faktureringspraksis.

At det ikke er mulig å dokumentere kravet fullt ut, betyr ikke at dokumentasjon helt kan unnlates.

Dokumentasjonskravet avgrenses mot dokumentasjon som begge parter har tilgang til.

- (92) Det følger av standarden punkt 28.1 første avsnitt at forfall er betinget av at byggherren «har mottatt faktura i samsvar med punkt 27». Etter punkt 27.3 skal vederlagsjusteringskrav faktureres i egne fakturaer når arbeidet er ferdigstilt, og etter punkt 27.4 andre avsnitt skal fakturaer «være spesifisert og vedlegges målinger og annen dokumentasjon som er nødvendig for byggherrens kontroll».
- (95) I den grad entreprenøren misligholder spesifikasjons- og dokumentasjonskravet, er fakturaen for de aktuelle postene i utgangspunktet ikke forfalt, og byggherren kan holde betalingen tilbake. Den
- (96) Dokumentasjonskravets innhold må tilpasses karakteren av de krav som faktureres, og dessuten ses i lys av partenes faktureringspraksis. At det ikke er mulig å dokumentere kravet fullt ut, betyr ikke at dokumentasjon helt kan unnlates, se prinsippet i [HR-2019-1225-A](#) *Hab avsnitt 82* om entreprenørens bevisføringsplikt for krav forårsaket av «plunder og heft». I *avsnitt 86* heter det at beviskravene ikke kan «settes så høyt at det i praksis blir umulig eller urimelig tyngende» for entreprenøren å etterkomme dem.
- (100) Dokumentasjonskravet må dessuten avgrenses mot dokumentasjon som begge parter har tilgang til, for eksempel endringsanmodninger og endringsordrer, møtereferat og lignende.

Kan byggherren tape sine innsigelser om manglende dokumentasjon?

BHs innsigelser kan ha gått tapt ved

- 1) passivitet,
- 2) at innsigelser ikke er varslet innen den særskilte fristen som gjelder for å imøtegå entreprenørens lister ved regningsarbeid på 14 dager eller
- 3) at sluttoppgjøret ikke er besvart innen 2-månedersfristen.



Innsigelsesplikt for BH dersom bør forstå at E mener å ha oppfylt dokumentasjonskravet



Innsigelsene fra byggherren må fremsettes før betalingsfrist, med mindre «helt klart» at spesifikasjon og dokumentasjon mangler.

Dissens 3-2, hva gjelder egentlig dissensen?

- Høyesterett delte seg i et flertall på 3 mot et mindretall på 2.
- Dissensen gjelder tolkningen av hva lagmannsretten har ment, samt hvorvidt opsjoner skulle inngå i 15 prosent-grensen.

- (141) Jeg er enig med førstvoterende i de rettslige utgangspunktene for vurderingen av *hvilke typer arbeider som inngår ved beregningen av 15 prosent-grensen* i NS 8407 punkt 31.1 tredje avsnitt. Herunder deler jeg førstvoterendes syn om at dersom et uforutsett forhold som byggherren har risikoen for, medfører en justering av entreprenørens ytelsesplikt etter avtalen – noe som etter mitt syn også kan omtales som det avtalte arbeidsomfanget – skal det behandles som et pålegg om en endring, og følgelig inngå i 15 prosent-grensen. Dersom risikoforholdet gjør ytelsen som omfattes av kontrakten, mer byrdefull, men ikke endrer ytelsespliktenes innhold, foreligger det ikke en endring.
- (142) Jeg er imidlertid ikke enig med førstvoterende i at lagmannsrettens generelle rettslige forståelse av hvilke krav som skal medregnes i 15 prosent-grensen, er uklar. I tillegg har jeg et annet syn på hvordan *opsjoner* generelt skal behandles, og på lagmannsrettens konkrete vurdering av opsjonene.
- (143) Når det gjelder *virkingen av at 15 prosent-grensen er overskredet*, er jeg enig med førstvoterende i de rettslige utgangspunktene og i at lagmannsrettens rettsanvendelse er uriktig. Siden jeg mener at kommunens anke ikke fører fram for så vidt gjelder spørsmålet om grensen er overskredet, har jeg – i motsetning til førstvoterende – funnet grunn til å si noe om den konkrete vurderingen av virkingen i saken her.

Refleksjoner

- Avklarende om hva som skal med i 15 % grensen
- Illustrerer betydningen av klar kommunikasjon fra partene i situasjoner hvor 15 % - grensen kan være overskredet
- Balansen i dommen
- Vil trolig kunne bli store forskjeller etter entreprisform
- Delen om forsinkelsesrenter er praktisk viktig

The logo for CMS Kluge, featuring the letters 'CMS' in a bold, sans-serif font, followed by 'Kluge' in a lighter, sans-serif font. The 'C' in 'CMS' is stylized with a circular element. The background of the slide features a dark teal color with large, overlapping, curved shapes in lighter shades of teal.

HR-2025-1115-A (Sandefjorddommen) – hva gjaldt dommen?

Alminnelig uaktsomhetsansvar
som alternativ til
kontraktsbruddsansvar

Reklamasjonsfrister
gjelder ikke

Kontraktens
ansvarsbegrensninger
gjelder ikke

Lengre
foreldelsesfrister

...

HR-2025-1115-A (Sandefjorddommen)

CMS Kluge Advokatfirma representerte både Rambøll og partshjelper RIF i saken. Jeg har ikke vært involvert i saken.

Saken gjaldt: Krav på erstatning på grunn av manglende brannsikkerhet i bolig. Boligen måtte rives og gjenoppbygges.

Rambøll hadde oppdrag med å gjøre tekniske beregninger og lage et foreløpig brannkonsept for bygget. Oppdraget var jf. lagmannsretten utført i samsvar med kontrakt.

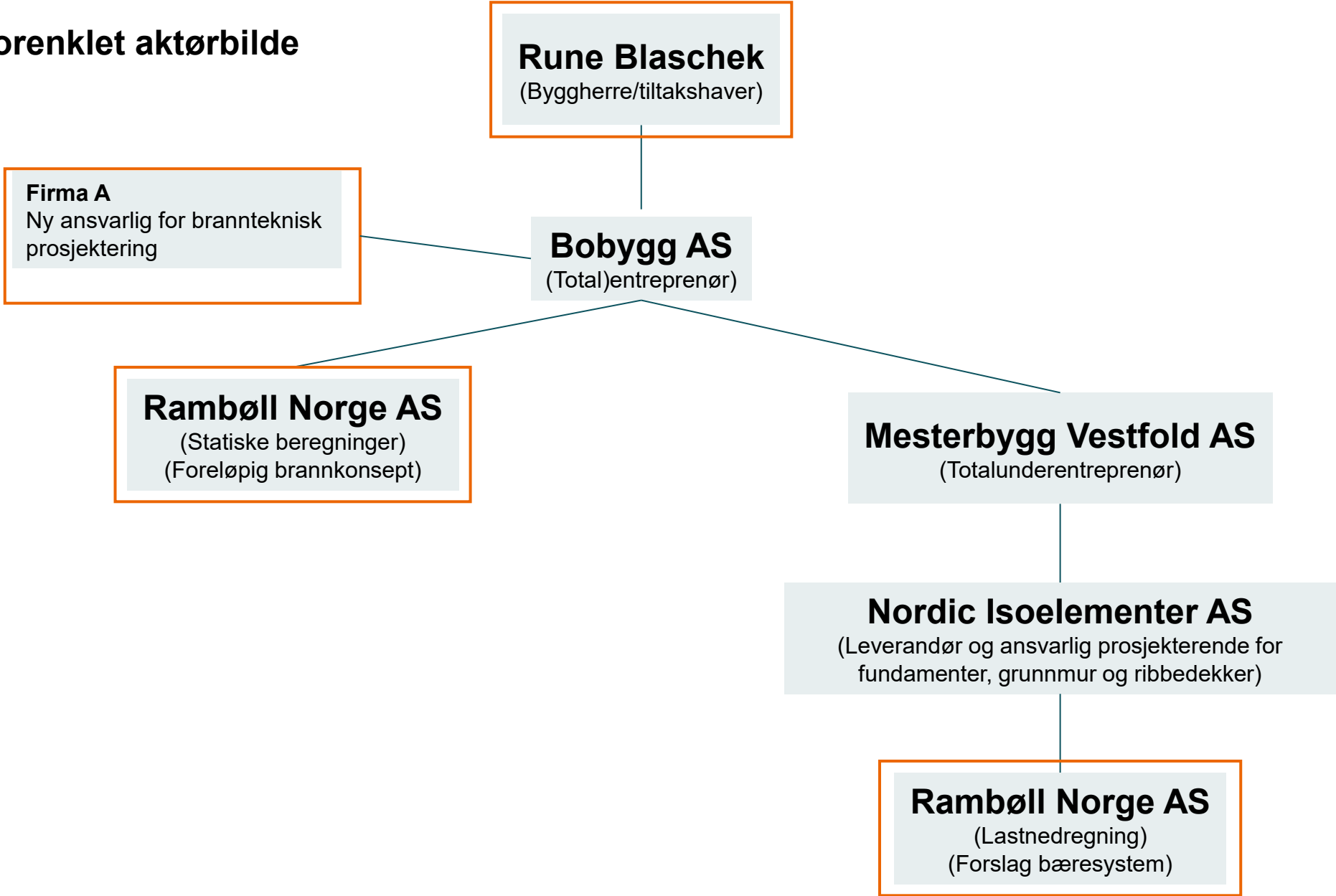
Rådgivningsfirmaet ble av lagmannsretten dømt til å betale 30 millioner til byggherren med grunnlag i arbeidsgiveransvaret / uaksomhet

Bygget ferdig oppført i 2016. De vesentlige feilene med brann- og konstruksjonssikkerheten bestod i:

1. Mangler ved grunnmurssystemet (oppfylte ikke brannmotstandskravet R60)
2. Mangler ved ribbedekkene (ikke tilstrekkelig tildekket EPS-isolasjon)
3. Mangler ved de branncellebegrensende konstruksjonene (oppfylte ikke krav til EI60)



Forenklet aktørbilde



Lagmannsretten la til grunn:

- Rambøll var klar over at byggeprosjektet var svakt organisert og styrt
- Rambøll hadde god kjennskap til de aktuelle produktene fra Nordic.
- Rambøll hadde oppfordring til å avklare om grunnmuren og ribbedekket hadde tilstrekkelig brannmotstand

Uaktsomhetsansvar – oppsummering

As inngående kunnskap til grunnmurssystemet og ribbedekket gjør at han, slik lagmannsretten ser det, hadde klar oppfordring til å avklare om at begge produktene hadde tilstrekkelig brannmotstand og bæreevne. Han skulle ha avklart dette senest da han fikk oppdraget med å utarbeide det midlertidige brannkonseptet. Det hadde krevd lite og det var store verdier som stod på spill, også nærliggende fare for liv eller helse.

Sett hen til kunnskap om prosjektet og prosjektutviklingen sammenholdt med inngående produktkunnskap om kritiske komponenter, finner lagmannsretten det kan bebreides A som uaktsomt ikke å ha foretatt seg noe for å avklare om grunnmurssystemet og ribbedekket var i stand til å møte kravene i TEK 10 og i brannkonseptet. Lagmannsretten bemerker at As nære forhold til Nordic som kunde gjennom mange år kan ha svekket hans kritiske sans vedrørende bruken av produktene. As tilbakeholdenhet om de nevnte forhold, bryter med berettigete forventninger til en erfaren teknisk rådgiver i et selskap med Rambølls størrelse, kompetanse og renommé, og rammes av profesjonsansvaret. Det har videre betydning at det ville krevd svært begrenset aktivitet fra As side å gjøre oppmerksom på problemstillingen; en epost til Blaschek, Bobygg eller Nordic ville vært tilstrekkelig. A forholdt seg isteden fullstendig taus. A har ved sin uaktsomhet forsømt sin omsorgsforpliktelse overfor Blaschek som byggherre, og ved det opptrådt erstatningbetingende uaktsomt.

Høyesteretts dom: Rettslige utgangspunkter

- **Premiss 35:** Det erstatningsrettslige skyldansvaret er en «grunnpilar» i norsk rett

(35) Det er en generell ulovfestet regel i norsk rett at den som ved forsett eller uaktsomhet har forvoldt en skade, plikter å erstatte det oppståtte tapet. I rettspraksis er det alminnelige erstatningsrettslige skyldansvaret betegnet som «en grunnpilar i vår rettsorden», se [HR-2020-312-A avsnitt 36](#) og [Rt-2012-1444 avsnitt 31](#). Ansvarsformen betegnes ofte som *culpaansvaret*.

- **Premiss 38:** Kreditor/skadelidte har valgfrihet ved flere grunnlag for erstatningskravet

(38) Det er som utgangspunkt ikke tvilsomt at det kontraktsrettslige ansvaret som følger av [bustadsoppføringslova](#) og andre kontraktsrettslige lover, kan suppleres av det alminnelige skyldansvaret og av arbeidsgiveransvaret. I [Rt-2015-276 Bori avsnitt 36](#) fremhever førstvoterende at det er et gjennomgående prinsipp at den som har flere grunnlag for et krav, kan velge hvilket av disse han eller hun vil gjøre gjeldende. Han fremhever at en eventuell begrensning av dette må ha klare

Høyesteretts dom: Vilkårene for deliktskrav

- **Premiss 41:** Deliktskrav forutsetter brudd på en «handlenorm utenfor det som følger av kontraktsforholdet»

- Hva sier egentlig BORI-dommen avsnitt 36?

Dobbel nektelse

«ikke bygger på at den ansvarlige handlet i strid med sine kontraktsforpliktelser»

- (41) Det er samtidig klart at vilkårene for ansvar etter det alminnelige skyldansvaret ikke er de samme som for et kontraktsrettslig ansvar. Det er vesentlig, slik **Bori-dommen avsnitt 36** bygger på, at det ikke utgjør et grunnlag for alminnelig skyldansvar at den påstått ansvarlige har handlet i strid med sine kontraktsforpliktelser. Et slikt ansvar forutsetter at det foreligger brudd på en handlenorm *utenfor* det som følger av kontraktsforholdet.

Jeg skal ikke ta stilling til om Lørenfallet Borettslag ville ha kunnet gjøre noe direktekrav gjeldende mot Bori BBL basert på reglene i **bustadoppføringslova § 37** eller **avhendingslova § 4-16**. Derimot vil jeg fremholde, som et mer gjennomgående prinsipp, at den som har flere grunnlag for et krav kan velge hvilket av disse han vil gjøre gjeldende, jf. for eksempel **Rt-1976-1117**, **Rt-1991-1335**, **Rt-1993-1201**, **Rt-1998-579**, **Rt-2002-1331** og **Rt-2012-1444**. En begrensning av denne valgfriheten må, slik jeg oppfatter hovedlinjen i Høyesteretts praksis, bygge på noenlunde klare holdepunkter i det samlede rettskildematerialet. Jeg viser her også til **Ot.prp.nr.48 (1965-66) side 84** om forholdet mellom skadeserstatningslovens alminnelige regler og ansvarsregler i spesiallovgivningen, og til **Ot.prp.nr.38 (1977-78) side 26** om foreldelse. Slike holdepunkter har jeg ikke funnet for så vidt gjelder de direktekravsreglene som er aktuelle i saken her og deliktansvar etter **skadeserstatningsloven § 2-1**, i en situasjon hvor kravet etter **§ 2-1** ikke bygger på at den ansvarlige har handlet i strid med sine kontraktsforpliktelser. Heller ikke dette grunnlaget for å avskjære erstatning kan derfor føre frem.

Høyesteretts dom: Vilkårene for deliktskrav

- **Premiss 45:** Ikke rettsstridig å påføre noen et formuestap. Ingen generell plikt til å handle for å ivareta andres interesser. Må være brutt en handlenorm.
- **Premiss 46:** Kan tenkes at en domstolsskapt norm kan være tilstrekkelig for ansvar.

- (45) Det kravet om brudd på handlenorm som formuleres her, har sammenheng med at det ikke uten videre er rettsstridig å påføre noen et formuestap. Videre gjelder det ikke på generelt grunnlag noen plikt til å handle for å ivareta andres interesser. For å konstatere uaktsomhet når tapet er et rent formuestap og den påståtte skadevoldende handlingen er en unnlattelse, må det derfor både kunne konstateres at det eksisterer en handlenorm, og at denne normen er brutt i den situasjonen som foreligger.
- (46) Førstvoterende i [HR-2024-990-A](#) uttrykker at en slik handlenorm må være etablert. Dette kan forstås som et krav om at normen er kommet klart til uttrykk på forhånd – for handlingen. Slik jeg ser det, kan det ikke utelukkes at brudd på en norm som det er grunnlag for å konstatere, for eksempel gjennom domstolsbehandling av erstatningskravet, kan være tilstrekkelig for ansvar, selv om normen ikke tidligere er kommet klart til uttrykk. Etter mitt syn er derfor *allmenn handlenorm* et mer dekkende uttrykk i denne sammenheng.

Høyesteretts dom: Tolkningen av lagmannsrettens dom

Premiss 52: Høyesterett om forståelsen av lagmannsrettens dom – der det er lojalitetsplikten som reelt drøftes:



- (52) Det ansvaret lagmannsretten pålegger, bygger altså på at A, blant ut fra kunnskap han hadde fra tidligere, hadde en plikt til enten å kontrollere at oppføring av bygget skjedde i samsvar med gjeldende branntekniske krav, eller opplyse Blaschek eller noen av Rambølls kontraktsparter om problemstillingen. Rettens syn er at han opptrådte uaktsomt ved ikke å oppfylle denne plikten. Slik lagmannsretten beskriver det, bygger erstatningsansvaret på at Rambøll ved A har forsømt en omsorgsforpliktelse.

Høyesteretts dom: Vurderingen av rettsanvendelsen

- **Premiss 55:** Rådgiverens omsorgsforpliktelser er ingen «allmenn handlenorm», men en plikt som utelukkende følger av kontrakten
 - **Premiss 56:** Høyesterett fremstår tvilende til at det her foreligger en aktuell handlenorm.
 - Kan tolkes som at aktører i byggesaker neppe har «deliktsrettslige» omsorgsforpliktelser
- (55) Som jeg har redegjort for, kan en handlenorm som følger av kontrakten, ikke gi grunnlag for å tilkjenne erstatning etter alminnelig erstatningsrett. Etter mitt syn må en slik omsorgsforpliktelse som lagmannsrettens konstaterer, i tilfelle nettopp følge av kontraktene som Rambøll har inngått med Bobbygg og Nordic. Lojalitets- og omsorgsplikter i kontraktsforhold utgjør alminnelig anerkjente prinsipper. Selv om pliktene ikke er kommet direkte til uttrykk i den enkelte kontrakt, er det ikke tvilsomt at det er kontraktsforholdet som utgjør grunnlaget for dem. At supplerende plikter i kontraktsforhold vil inngå som en del av kontrakten, er blant annet lagt til grunn i [Rt-2000-679](#) *Ideal*, se [side 690-691](#).
- (56) Det er vanskelig å se hvordan det uavhengig av kontraktsforholdene kan konstateres en plikt for A til å foreta slike handlinger som lagmannsretten beskriver. Retten bygger ikke på at A var kjent med at bygget ble oppført i strid med gjeldende regler. Det var heller ikke tale om en risiko som var skapt av Rambøll. Det han bebreides for, er at han ikke har foretatt undersøkelser eller advart om muligheten for at det kunne oppstå regelbrudd knyttet til andre aktørers kontraktsoppfyllelse. Hvis kontraktsforholdene tenkes borte, er det vanskelig å se på hvilket grunnlag han skulle ha plikt til å handle slik lagmannsretten gir uttrykk for.

Refleksjoner

- Neppe særlig kontroversiell dom
- Kan være egnet til å begrense det «raset» av denne type anførsler som har vært i forlengelsen av Bori-dommene
- Hvilke handlenormer kan være aktuelle i disse typetilfellene?
- Blir spennende å se hvordan lagmannsretten følger opp!

The logo for CMS Kluge is displayed in white text against a dark teal background. The word 'CMS' is in a bold, sans-serif font, followed by 'Kluge' in a slightly lighter, elegant serif font. The background features large, overlapping, semi-transparent circular shapes in various shades of teal and blue, creating a dynamic, abstract pattern.

CMS Kluge

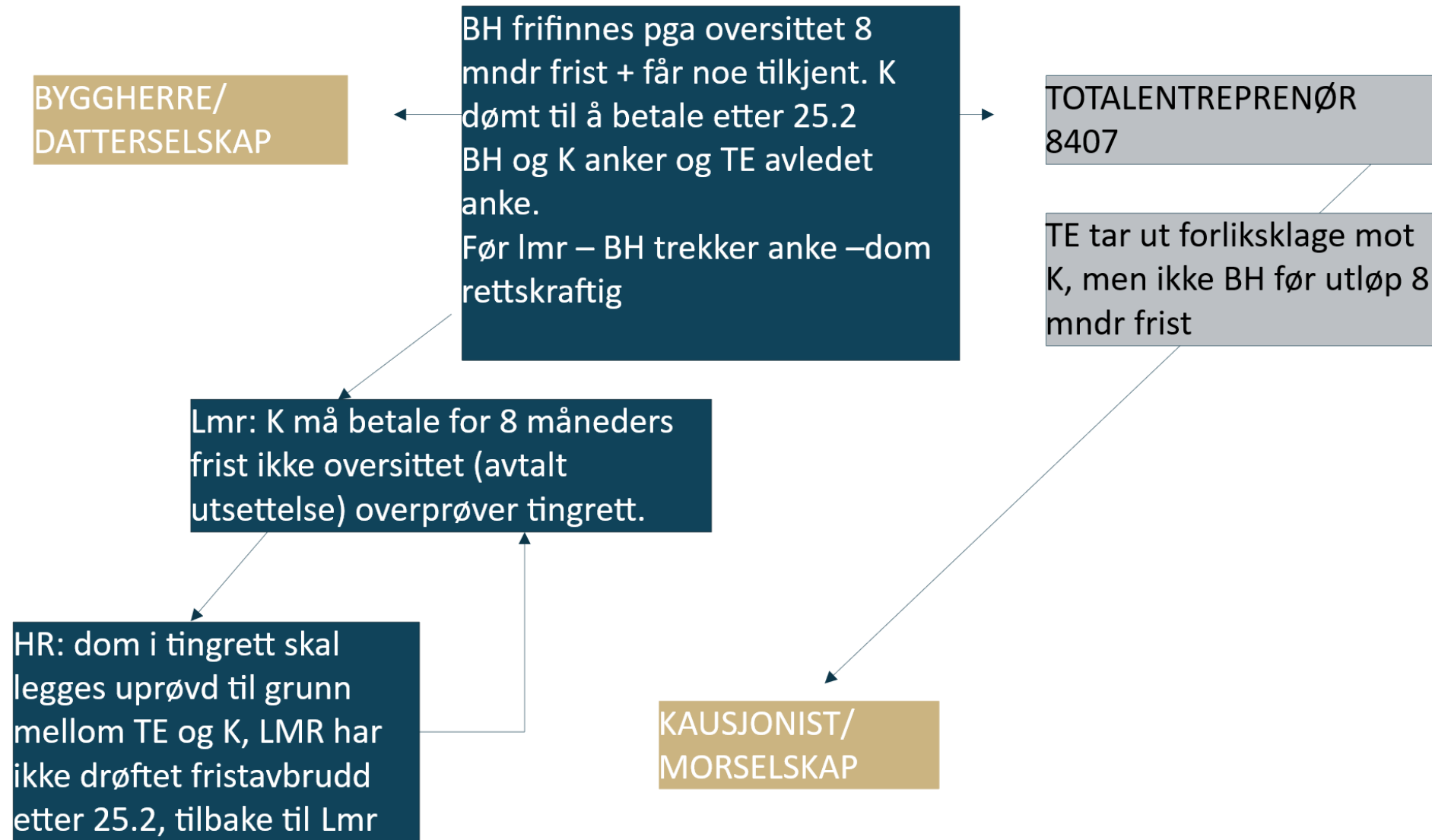


HR-2025-2080-A

Avledet subjektiv rettskraft - foreldelse

- NorgesGruppen ASA hadde stilt selvskyldnerkausjon for et datterselskaps forpliktelser som byggherre etter NS 8407. Overtakelse 17.12.20 – 8 måneder – 17.8.21 Tvist om sluttoppgjør, krav og motkrav, avtale om forlenget foreldelsesfrist mellom TE og byggherre
- 4.3.21 TE tar ut Forliksklage mot kausjonist for å avbryte foreldelsesfrist
- TE saksøker byggherre og kausjonist
- Tingretten frifant BH og begrunnet det med at TE ikke hadde overholdt søksmålsfristen i NS 8407, avtale om utsatt foreldelse gjaldt ikke 8 måneders fristen etter 8407, men dømte kausjonisten til å betale.
- BH anker og TE leverer avledet anke mot BH
- Kausjonist anker
- BH trekker anke slik at frifinnelse av BH pga. for sent søksmål blir rettskraftig, avledet anke fra TE faller bort
- Hva skjer i lagmannsretten?

Oversikt





HR-2025-2080-A

Avledet subjektiv rettskraft - foreldelse

- Lagmannsretten finner i motsetning til tingretten at avtalen om forskjøvet foreldelse også dekker fristen i 8407
- Lagmannsretten legger ikke tingrettens dom uprøvd til grunn?
- Var det feil?
- Alminnelig utgangspunkt: dom bare rettskraftig og bindende mellom partene



Avledet subjektiv rettskraft – foreldelse (forts.)

- § 19-15.Hva rettskraft innebærer
- (1) En rettskraftig avgjørelse er bindende for partene. **Avgjørelsen er dessuten bindende for andre som på grunn av sitt forhold til parten ville være bundet av en tilsvarende avtale om tvistegjenstanden.**
- (2) En rettskraftig avgjørelse av et krav skal **uten realitetsbehandling legges til grunn i en ny** sak der retten må ta stilling til kravet for å avgjøre saken
- Hr: Det er rettskraftig fastsatt at hoveddebitor Vestby Næringspark er frifunnet for hovedkravet. Bakgrunnen for frifinnelsen er at tingretten kom til at AF ikke hadde overholdt søksmålsfristen i NS 8407 punkt 35.2. At hovedkravet er bortfalt fordi den avtalte selvstendige foreldelsesfristen i NS 8407 ikke er overholdt, er en omstendighet som etter sin art har betydning for kausjonsansvaret for NorgesGruppen: **Dersom AF og Vestby Næringspark hadde inngått avtale med tilsvarende innhold som dommen, ville det hatt betydning for kausjonsansvaret**

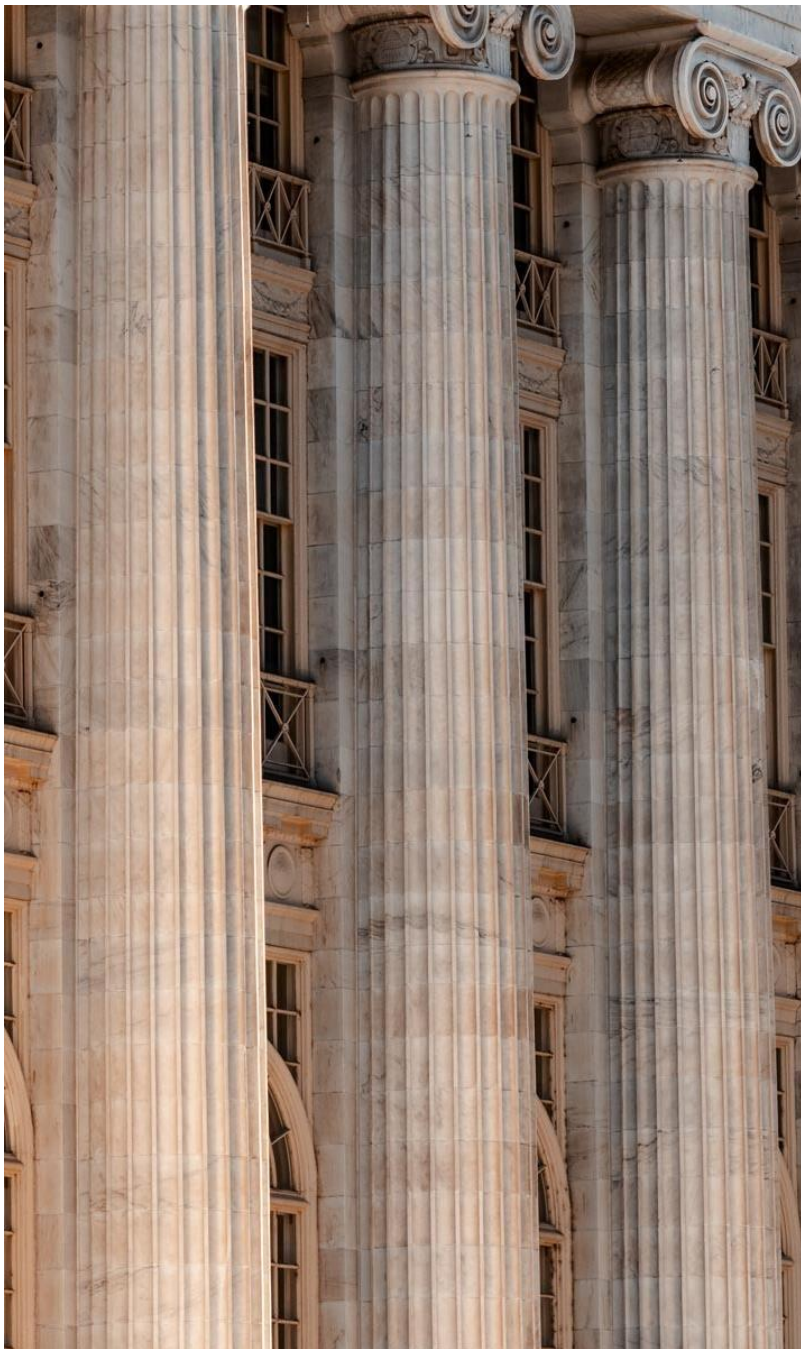


Avledet subjektiv rettskraft – foreldelse (forts.)

- § 25 nr. 2. *Ved kausjon eller tilsvarende garanti anses likevel fordringen mot garantisten som foreldet når foreldelsen er inntrådt i forhold til hovedskyldneren før fordringen er gjort gjeldende mot garantisten ved skritt som nevnt i §§ 15 til 19, for så vidt ikke annet følger av avtale (tolket motsetningsvis)*
- Lagmannsretten tok ikke stilling til om foreldelsesloven § 25 nr. 2 fører til at AFs krav mot NorgesGruppen uansett ikke er falt bort. Den kom i stedet ved en tolkning av tvisteloven § 19-15 første ledd andre punktum til at den rettskraftige dommen om hovedkravet ikke skulle legges uprøvd til grunn. Lagmannsretten foretok deretter en ny vurdering av spørsmålet om hovedkravet var falt bort. Ved å tolke avtalen om fristutsettelse annerledes enn tingretten kom lagmannsretten til at søksmålsfristen likevel var overholdt. Lagmannsretten foretok altså en ny prøving av et spørsmål der tingrettens resultat skulle vært lagt til grunn uten realitetsbehandling, i strid med tvisteloven § 19-15 andre ledd
- Henvist tilbake til lagmannsretten for vurdering av 25. nr. 2 (TE tok Ut forliksklage før 8 måneders fristen)

Foreldelse av selgers garantier HR-2025-770-A

- Ved salg av en utviklingseiendom i 2010 garanterte selgeren å dekke opprenskningskostnadene som følge av eventuell forurensning i grunnen. Det var ikke fastsatt noe utløpstidspunkt for garantiforpliktelsen.
- Det ble senere avdekket forurensning i grunnen som medførte betydelige kostnader, og som kjøperen krevet dekket av selgeren.
- Til spørsmålet om hvorvidt kjøperens krav var foreldet la Høyesterett til grunn at bestemmelsen i foreldelsesloven § 3 nr. 4 bare gjelder for tidsbegrensede garantier. **Et flertall på tre dommere kom videre til at det må fremgå klart av avtalen når eller hvordan garantiperioden utløper, dersom en garanti skal omfattes av § 3 nr. 4, og at dette vilkåret ikke var tilfredsstilt.** Foreldelsesfristens utgangspunkt ble da regulert av foreldelsesloven § 3 nr. 2. Kravet var da foreldet
- Foreldelsesloven § 3 nr. 4. *Når selgeren eller et tidligere omsetningsledd har garantert for salgstingen ved å påta seg avhjelp eller annet ansvar, blir foreldelsesfristen for krav som bygger på denne garanti, regnet fra den dag da kjøperen gir varsel om det forhold kravet grunner seg på, **men senest fra den dag garantien løper ut.** Tilsvarende gjelder når en tjenesteyter e.l. har garantert for resultatet av oppdraget*



Dommer fra lagmannsretten



20 dommer



Valgt ut 5

- LB-2023-96051 – Glassrekkverk (Overtakelse)
- LG-2024-109013 – Kulturhuset Bergen (Overtakelse, målpris)
- LB-2023-150292 – Brønnpark (Setningsskader nabo)
- LF-2025-8975 – Sykkelvei - (Overtakelse)
- LH-2024-159305 – Blålysbygg -(Ansvar prosjektering)



Tidsnære bevis



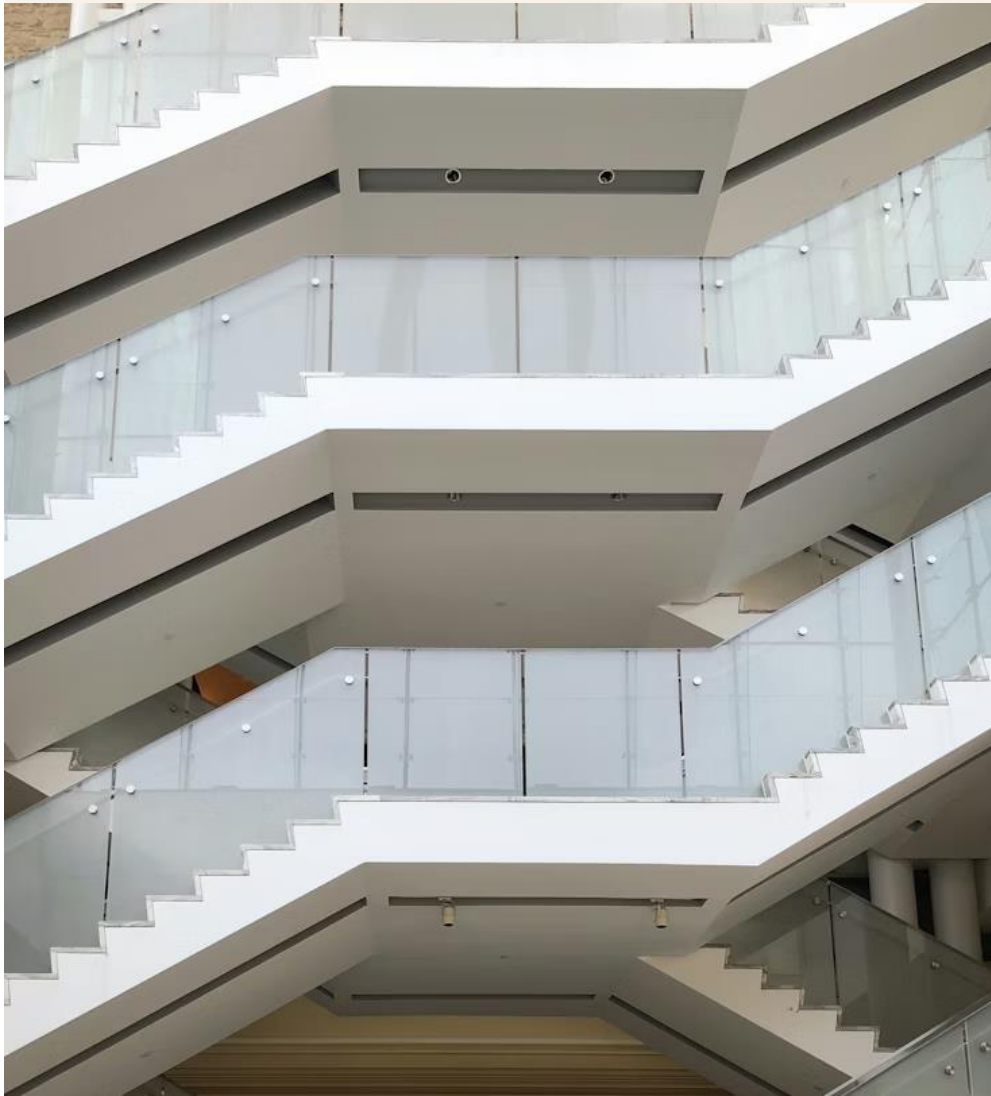
Objektiv fortolkning



Bokstavfortolking av standarder

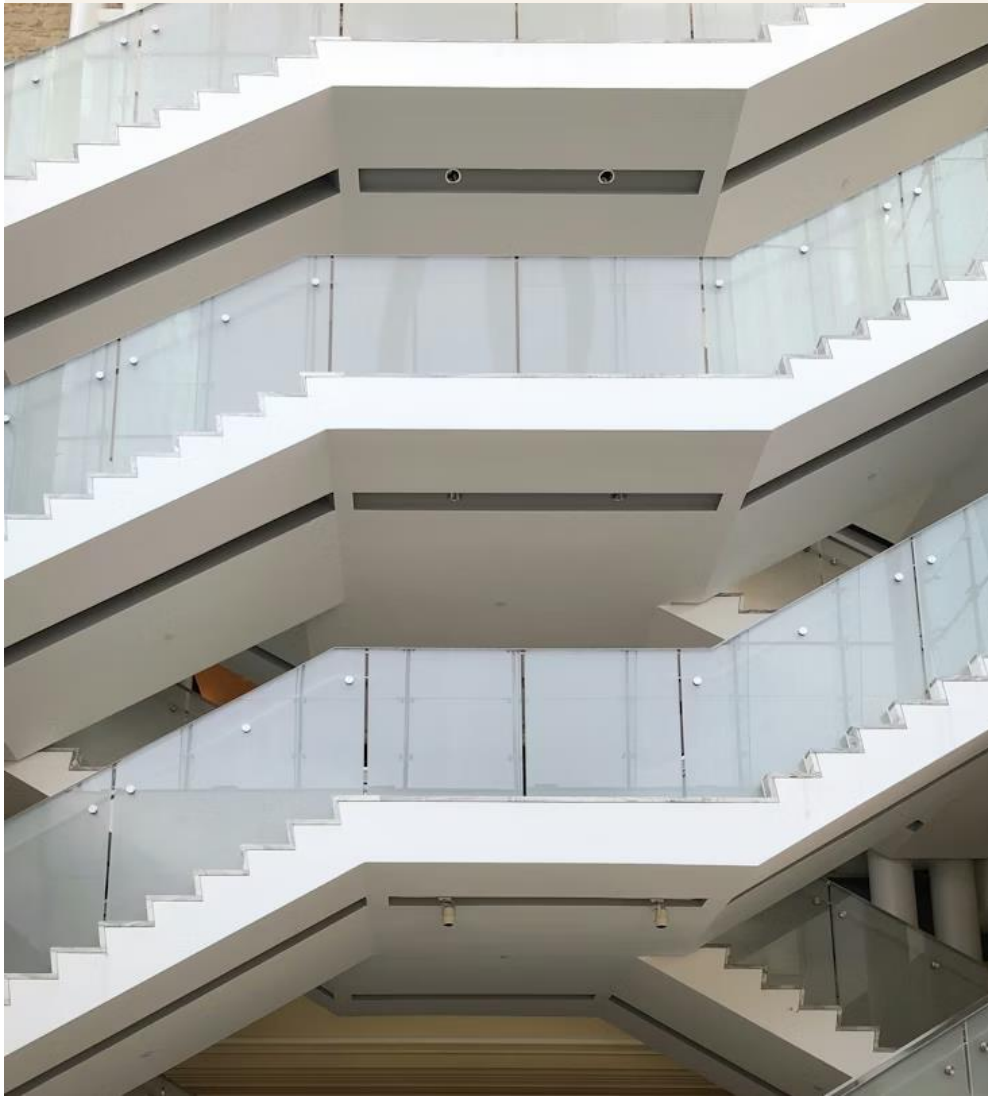


Overtakelse gjennomgangstema



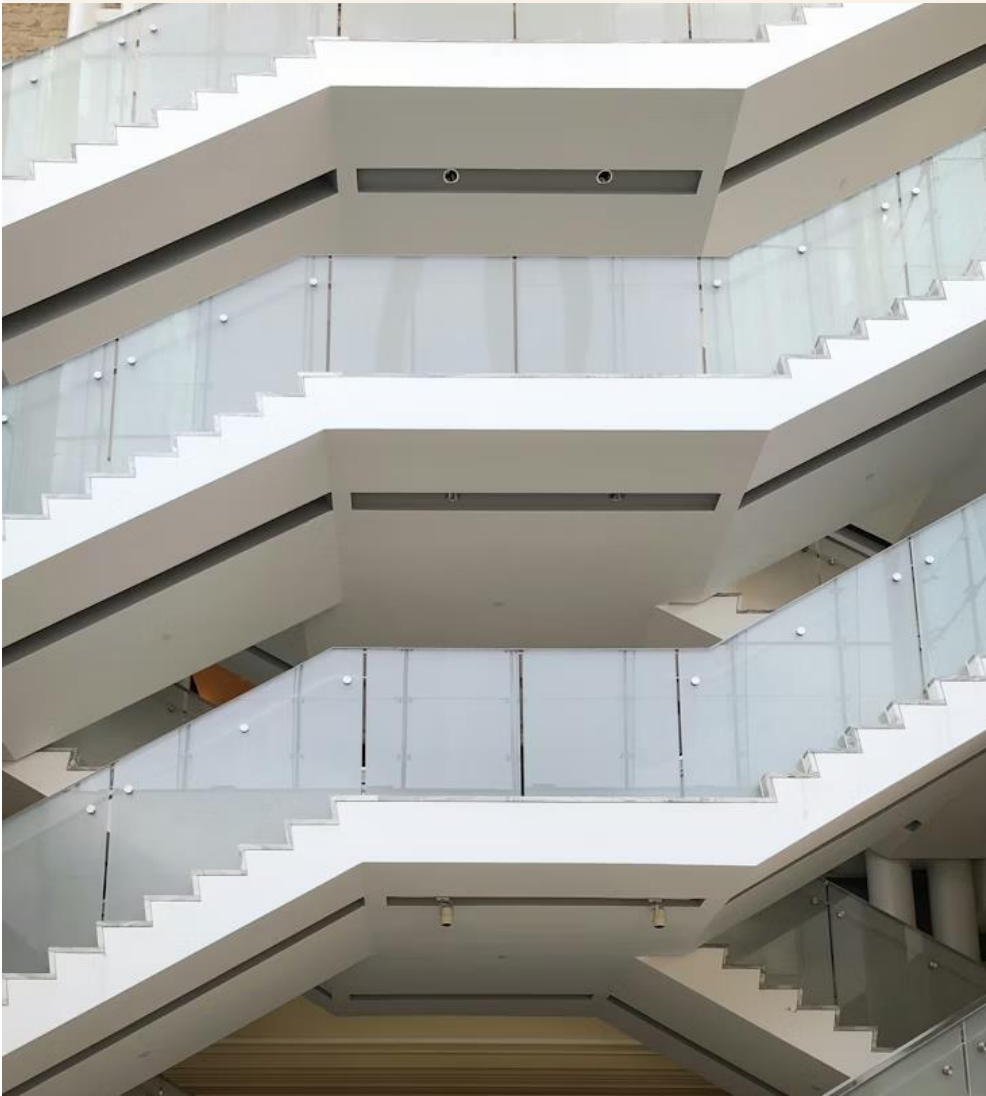
LB-2023-96051 – Glassrekkverk (Overtakelse)

- Saken gjaldt dagmulkt. Ved oppføring av et næringsbygg ble TUE forsinket med sine stål- og glassarbeider.
- NS 8417
- Sluttfrist fremgikk ikke av kontrakt, men av fremdriftsplan
- Montering glassrekkverk forsinket da repos ikke ble støpt, men UE hadde påtatt seg, men ikke utført forskalingen
- Tvist om arbeidet var overtatt og dagmulkt var sluttet å løpe



Overtakelse etter NS 8417

- Samlet overtakelse til BH etter 37.1 ved overtakelsesforretning
- Eller egen overtakelse ved reg. forretning jf. 37.6, Ikke krevd (stopper dagmulkt jf.37.6.3 c)
- Overtakelsesforretning **påbegynt av Byggherren** den 1.10.20, TUE arbeider ikke ferdig før 23.10.20.
- Det ble ikke laget protokoll jf.37.2.
- BH overtok hele bygget 8.12.20
- 37.4, 2. ledd: Virkningene av overtakelsen inntreffer ved avslutningen av overtakelsesforretningen, If .37.2 annet ledd. **Varer overtakelsesforretningen mer enn én dag, avbrytes eventuelt løp av dagmulkt ved påbegynnelsen**
- Gjelder dette selv om overtakelse kan nektes eller forretningen tar tre uker?



Lagmannsrettens drøftelse

- LMR: 37.4 gjelder bare ved overtakelse etter 36.1, samlet overtakelse av alle arbeidene
- Ikke når TE og TUE har lagt opp til separat overtakelse
- Unntaksregelen i punkt 37.4 andre ledd andre setning bygger på en forutsetning om at kontraktsgjenstanden eller -arbeidene er ferdigstilt slik at overtakelse kan finne sted
- Er man utenfor disse tilfellene og overtakelsesforretningen trekker ut fordi kontraktarbeidet ikke er ferdig eller har slike mangler at byggherren/totalentreprenøren kan nekte overtakelse, slår imidlertid ikke hensynet bak unntaksregelen til
- Det er uansett grunn til å tolke unntaksregelen i punkt 37.4 andre ledd andre setning innskrenkende slik at den kun gjelder der overtakelsesforretningen kan avsluttes som planlagt etter relativt kort tid. Der overtakelsesprosessen trekker ut i tid fordi det viser seg at arbeidene ikke er ferdige eller har mer enn mindre mangler, er det også for dagmulktens avslutning grunn til å falle tilbake på hovedregelen om at virkningen av overtakelse først inntreffer når overtakelsesforretningen er avsluttet



LG-2024-109013 Kulturhuset Bergen

- Større rehabiliteringsprosjekt
- Omfang ca. 100 mnok
- Samspillsentreprise og 8407
- Konkret avgjørelse
- Tvist om
 - Hva som var avtalt leveranse I fase 2
 - Endringer medfører endring av målprisen
 - Varsling av endringer
 - Overtakelse



Kontraktsforpliktelsen fase 2

- Møtereferat faseovergang: *Arbeidene som skal gjennomføres i denne avtalen er **listet opp i kalkyle** utarbeidet av OBAS. I tillegg er det utarbeidet tegninger som viser hva som skal utføres i de forskjellige arealene*
- Samspillsavtalen punkt 7: *Ved denne avtaleinngåelse overtar Samspillsentreprenøren **ansvar for all prosjektering**. Dette omfatter også ansvar for den prosjektering som er gjennomført i forkant av avtaleinngåelse.*
- endringskravene EK 1, 3 og 6, som gjaldt bæring og søyler
- *Slik retten forstår Kulturhuset, anføres at **OBAS må bære risikoen dersom nødvendige forutsetninger for bygget ikke var priset inn i kalkylen, ettersom OBAS hadde prosjekteringsansvaret***
- Arbeider som ikke var medregnet i kalkylen skulle håndteres som endringsarbeid



Endringers betydning for målprisen

- Kulturhuset mener endringene ikke reviderer målprisen, og har særlig vist til at reguleringen er uklar. Det er vist til at avtalens bestemmelser for øvrig forutsetter at endringer i målprisen skal varsles og avtales særskilt
- *Avtalens punkt 8: ENDRING AV MÅLPRIS OG GMP*
- *Dersom Samspillsentreprenøren mener at Byggherren pålegger ham arbeider som ligger utenfor kontrakten og dens målpris skal dette varsles skriftlig uten ugrunnet opphold. Dersom Byggherren er klar over at endringer han introduserer er utenfor kontrakten og dens målpris skal han varsle uten ugrunnet opphold. Endringer prises basert på Samspillsentreprenørens selvkost og avtalte påslag. Alle endringer skal dokumenteres vha endringsmeldinger iht NS 8407. Regulering av målprisen, skal følge endringssystemet i NS 8407*
- *Lagmannsretten: At endringsarbeider reviderer målprisen, fremstår klart etter ordlyden*



Avtale om utsatt sluttfrist?

- *Tingretten la vekt på at Kulturhuset på dette stadiet hadde oppfordring til å reagere dersom Kulturhuset mente det gjaldt andre frister for slutføring av plan 3, 4 og 5 enn det som fremgikk, og at OBAS var gitt berettigede forventninger om at sluttfristen var utsatt*
- *Det fremstår derfor på dette stadiet som mest nærliggende å se partenes kommunikasjon i denne fasen som nødvendige avklaringer om fremdrift og ikke avtaler om utsatt ferdigstillelse. I mangel av tilbakemelding fra Kulturhusets side til fremdriftsplanen, var OBAS nærmest til å bringe klarhet i om Kulturhuset aksepterte utsettelse av sluttfrist for ferdigstillelse for kontraktsarbeidene som gjensto*
- *Ikke minst vil en slik vurdering nettopp hvile på slik informasjon som skal gis i det varslet som skulle vært gitt etter NS 8407 punkt 33.4*



Dagmulkt/overtakelse

- *Slik saken er opplyst legger lagmannsretten til grunn at det snarere er tale om en faktisk brukstakelse med entreprenørens samtykke enn en urettmessig brukstakelse i standardens forstand. Overtakelse til de nevnte tidspunktene var bl.a. forutsatt i OBAS' fremdriftsplaner høsten 2021....Som det fremgår innebærer ikke avtalt brukstakelse i seg selv noen virkninger, dvs. heller ikke for eventuell løpende dagmulkt, i motsetning til det som gjelder for formelle delovertakelser eller urettmessig brukstakelse*
- Kan brukstakelse likestilles med en overtakelse? Tvilsrisiko
- *Lagmannsretten kan ikke se å ha tilstrekkelig grunnlag for å konkludere med at vilkårene for overtakelse i realiteten var oppfylt på tidspunktene for brukstakelsen for de enkelte delområdene. Man må da falle tilbake på utgangspunktet om at det må være totalentreprenørens risiko at det ikke ble sørget for formelle delovertakelser, noe totalentreprenøren hadde verktøy til å gjøre*



NABOKRØLL: Oslo tingrett mener Engelsborg borettslag, hvor TV-serien «Borettslaget» ble spilt inn, er ansvarlig for setningsskader hos to naboeiendommer. Foto: Cornelius Poppe / NTB

«Tertitten borettslag» dømt til å betale erstatning til naboene etter grunnvarmeboring

Engelsborg borettslag i Oslo, hvor serien med driftsleder Roy Narvestad spilles inn, må svare for store setningsskader hos flere naboborettslag etter grunnvarmeboring. Samtidig er firmaet som utførte boringen dømt til å betale erstatning til Engelsborg borettslag.



LB-2023-150292 – Brønnpark (Setningsskader nabo)

- Spørsmål om totalentreprenøren 8407 TE og totalunderentreprenørens 8417 TUE erstatningsansvar for setningsskader som følge av boring av en energibrønnpark sentralt i Oslo.
- Store skader på egen og naboeiendommer – 100 mnok
- Byggherre erkjent ansvar for skader på naboeiendom etter dom i HR-2023-2420-A
- Det er ikke omtvistet at setningsskadene på alle de tre eiendommene oppsto som følge av boringen av energibrønnparken på Engelsborgs eiendom fra 26. januar til 4. april 2019. Skadene oppsto ikke på kontraktsgjenstanden, men på eiendommenes bygningsmasse
- Det er heller ikke omtvistet at energibrønnparken ble etablert **uten geoteknisk prosjektering** og uten noen vurdering av risikoen for setningsskader og risikoreduserende tiltak, slik som poretrykksmåling eller støping (forsegling)
- Påanket, berammet i mars 2026 (vedtakelse av ansvarsfraskrivelse)



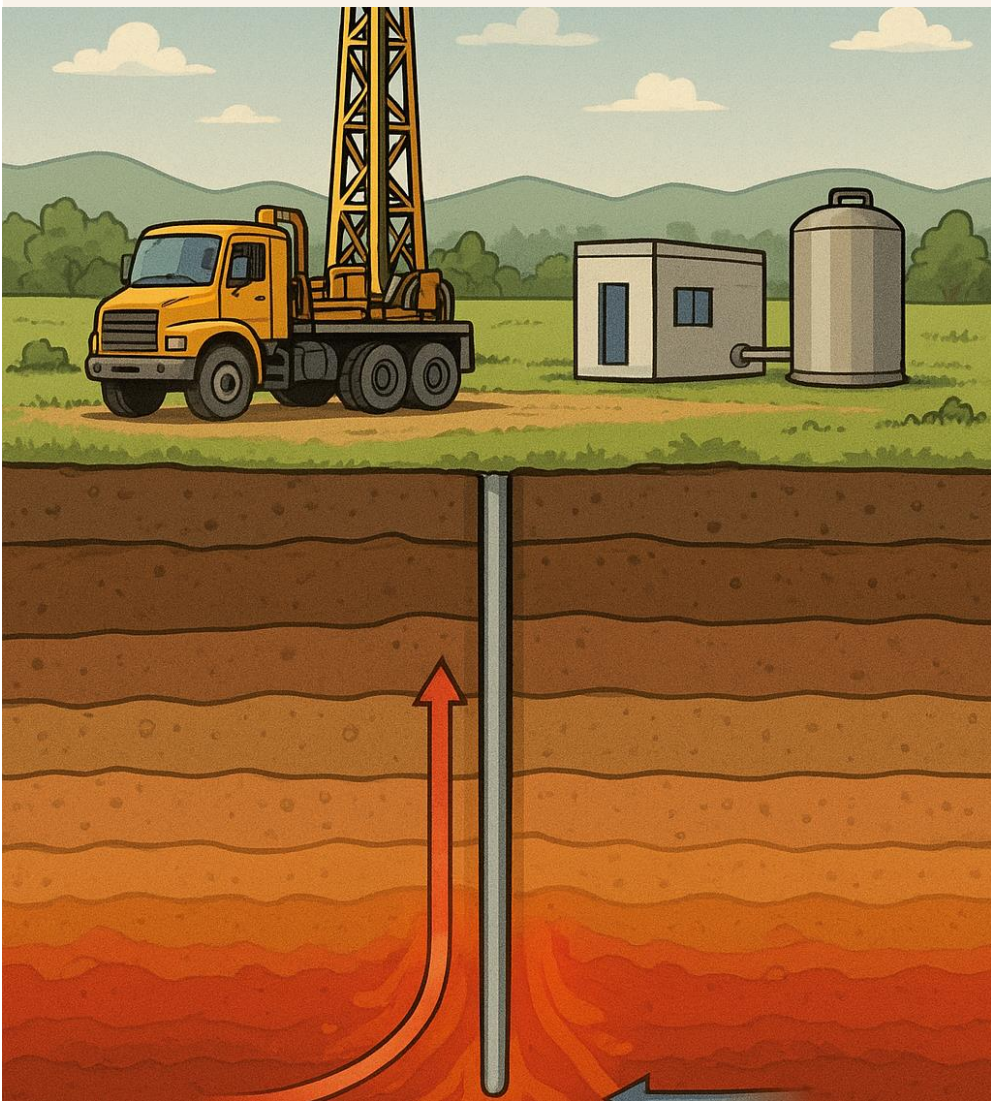
HR-2023-2420-A – Høyesterett julelunsj 2024

- Leietaker ønsket varmepumpe tilknyttet en energibrønn. Engasjerte entreprenør som boret brønn ned til 200 meters dybde
- Nabohuset sto på «basseng» av løsmasse og leire mettet av grunnvann. Boringen skapte forbindelse mellom det «hengende» grunnvannet og grunnvannet lenger nede. Leiren trakk seg sammen og overflaten sank.
- Ca. 1 år etter boringen ble det oppdaget setningsskader i husene på noen av naboeiendommene.
- Naboen reiste sak mot byggherren og entreprenør med krav på erstatning.
- *Jeg er etter dette kommet til at det foreligger ansvarsgrunnlag etter naboloven § 9, jf. § 2 både for Aberia og ØBE. Dermed er det ikke nødvendig å gå ytterligere inn på naboloven § 5*



Brønnpark - Problemstillinger

- Byggherre ville ha fastsettelsesdom for at TE er erstatningsansvarlig for skade på BH sin eiendom og naboeiendommene
- TE regressøksmål mot TUE
- TE mente seg ikke ansvarlig verken etter NS 8407 punkt 42.5 (mangel), NS 8407 punkt 49.2 (uaktsomhet) eller alminnelig culpaansvar. Borearbeidene var uten mangel, det var ikke uaktsomt å engasjere TUE og det var ikke nødvendig å føre kontroll med eller følge opp TUE. Ikke ansvarlig overfor naboene og ikke ansvarssubjekt etter naboloven §§2 og 5
- TUE anførte at de bare hadde ansvar for utførelse ikke prosjektering og ikke hadde opptrådt uaktsomt og ikke hadde ansvar etter naboloven



Brønnpark - Prosjektering

- NS 8407 brukt – komplett leveranse
- Ansvar for funksjonsområde
- Bruk av TUE medfører ikke at man overfører ansvaret for prosjektering overfor BH
- Ansvar for TUE uaktsomme forvoldelse av skade på tredjemanns eiendom? (Block Wathne, molodommen) krav om nærmere tilknytning til de oppgavene hjelperen er tildelt
- Ingen dokumentasjon av prosjektering – prosjektering og utførelse uaktsom
- TE pålagt ansvar for skade BH sin eiendom (49.2) og naboeiendommene (49.3) pga uaktsomhet

Aktsomhetsvurderingen – aktsom prosjektering

- Bransjenormen NS 3056:2012 forutsetter forundersøkelser om «hydrogeologiske forhold som terrengtype, løsmasser/berg, antatt dyp til vannivå, antatt helning på grunnvannsspeil, sensitive leiravsetninger, akviferens sårbarhet, herunder akvifertype og struktur, jordarter og mektighet av umettet sone»
- Stedlig grunnforhold alminnelig kjent i bransjen som utfordrende, avvek ikke fra det TE måtte regne med
- Boligenergis leder for Engelsborg-prosjektet, Nils Gregussen, forklarte at Boligenergi ikke foretok seg noe for å kartlegge grunnen. Gregussen gikk ut fra at Rototec hadde ansvaret for grunnen, men ba aldri om å få se Rototecs prosjektering.
- Det er på det rene at Boligenergi ikke kan dokumentere at boringen «er forankret i en forsvarlig prosjektering», jf. NS 8407 punkt 17 første ledd.
- Manglende oppfyllelse av myndighetskrav, ved etablering av brønnpark (mer enn 2 brønner) søknadspliktig her 36 brønner, søkte etterpå uten varslings av naboer eller vurdering sikringstiltak



Brønnpark – Forholdet TE-TUE

- Hadde TUE begrenset sine oppgaver til utførelse?
- Bruk av NS 8417
- Gjennomgang av tilbud og andre kontraktsdokumenter
- Erklæring ansvarsrett PRO Prosjektering av brønnpark
- Konklusjon NS 8417 pkt. 16.1. : all nødvendig prosjektering
- Feiltolket opplysninger om grunnforhold, vurderte ikke risiko

Brønnpark - Ansvarsfraskrivelsen - vedtakelse

- I tilbudet står det avslutningsvis under den siste overskriften «Bestillerens forpliktelser»: Alminnelige Vilkår for energiboring (kundeavtale energiboring 2017) gjelder dette prosjekt
- De alminnelige vilkårene var et bilag til «kundeavtale energiboring 2017»: Rototec er ikke ansvarlig for: følgeskader som oppstår etter gjennomføringen av Tjenestene, herunder setningsskader, fuktskader og lignende for Bestilleren eller en tredjepart (Bestilleren skal holde Rototec skadesløs for eventuelle krav fra tredjeparter knyttet til slike følgeskader og indirekte tap knyttet til slike skader)
- E post til TE ett år tidligere: «alle bestillinger fra nå gjelder i henhold til den nye avtalen»
- TUEs tilbud» viser rett nok til kundeavtalen med de alminnelige vilkårene, og de alminnelige vilkårene står ikke i motstrid til NS 8417. Tilbudet står imidlertid oppført som kontraktsdokument i avtaledokumentet, uten noen henvisning til kundeavtalen og de alminnelige vilkårene

- De alminnelige vilkårene, punkt 5.3 om ansvarsfraskrivelse og skadesløshet og punkt 5.4 om ansvarsbegrensning, medfører en **betydelig overføring av risiko** mellom partene. Dette stiller etter lagmannsrettens syn **særlige krav til klarhet** om at vilkårene er vedtatt. Kundeavtalen stiller da også i punkt 5 krav om signering for ikrafttredelse, noe den som nevnt ikke er
- TUEs tilbud» viser rett nok til kundeavtalen med de alminnelige vilkårene, og de alminnelige vilkårene står ikke i motstrid til NS 8417. Tilbudet står imidlertid oppført som kontraktsdokument i avtaledokumentet, uten noen henvisning til kundeavtalen og de alminnelige vilkårene. Kundeavtalen og vilkårene er ikke listet opp som et eget dokument og er heller ikke særskilt nevnt ellers i avtalen. Verken kundeavtale eller vilkår var vedlegg til tilbudet. Begge dokumenter var delt med Boligenergi i andre sammenhenger. Eposten til Molvig 11. april 2017 kunne forstås slik at kundeavtalen bare gjaldt bestillinger av én til to brønner. Kundeavtalen med de alminnelige vilkårene var ikke særskilt tema ved inngåelsen av Engelsborg-avtalen. Det fremgår da ikke klart nok at kundeavtalen og vilkårene gjelder. Lagmannsretten tilføyer at tilbudets henvisning til de alminnelige vilkårene og dets henvisning til Normbrunn -16, ikke er sammenliknbare. Henvisningen til Normbrunn -16 innebærer ikke alene samme overføring av risiko mellom partene slik vilkårene gjør

LF-2025-8975 – Sykkelvei - (Overtakelse)

- NS 8406
- I sluttoppgjør for bygging av gang- og sykkelvei var det uenighet om hvem som skulle være ansvarlig for tilleggsutgifter ettersom det var vesentlig mer masser i veitraseen enn det byggherren hadde beregnet. Partene var enige om selve beregningen av tilleggskravet, men uenig om kravet var bortfalt som følge av preklusjon eller passivitet. Byggherren hadde på sin side fremmet krav mot panthaver for utarbeiding av dokumentasjon, kostnader til juridisk bistand og dagmulkt. Lagmannsretten kom til at overtakelse først ble gjennomført ved overtakelsesforretning, og ikke på en befaring hvor kun entreprenøren hadde møtt opp. Panthavers tilleggskrav var derfor ikke prekludert. Retten kom også til at kravene ikke var bortfalt som følge passivitet. Videre ble panthaveren frifunnet for krav om dagmulkt og erstatning for utarbeiding av dokumentasjon
- HR-2025-1959-U Utvalget tillater anken fremmet for så vidt gjelder spørsmålet om kravene i sluttoppgjøret er prekludert



Sykkelvei, forts.

- 31.5.22 Befaring Arbeidet var tilnærmet ferdig
- 10.6.22 faktisk ferdig
- 22.9.22 BH gir E 14 dager frist for å sende sluttoppgjør
- 27.9.22 E svarer at Overtakelsesforretning ble avholdt 31.05 [6].22 med Tom Husby. Sluttoppgjør kommer når Endringsmeldinger og krav til disse er ferdigbehandlet
- 2.12.22 Formell overtakelsesforretning og E leverer sluttoppgjør
- Kunne BH sette en preklusiv frist etter NS 8406 punkt 25.1 jf. 24.4? uten at det har vært avholdt overtakelsesforretning?

25.1.: Er ikke annet avtalt, skal entreprenøren sende byggherren en sluttoppstilling vedlagt en slutfaktura innen en frist på to måneder ***fra overtakelsen.***

24.1.: Kontraktarbeidet ***overtas av byggherren ved overtakelsesforretning.***

25.1. siste ledd: Dersom entreprenøren ikke ***overholder fristen*** for innsendelse av sluttoppstilling og slutfaktura, kan byggherren skriftlig fastsette en endelig frist for oversendelse. Denne fristen skal ikke være kortere enn 14 dager. Etter utløpet av fristen taper entreprenøren alle krav i forbindelse med kontrakten som ikke allerede er betalt eller nevnt i foregående ledds andre punktum.

Kan E sperre for BH sin rett til å fastsette frist?

Kan overtakelse skje uten overtakelsesforretning?

Sykkelvei, forts.

- Overtakelse?
 - Lagmannsretten kan være enig med byggherren i at enighet mellom partene eller konkludent adferd i prinsippet kan gi grunnlag for å konstatere overtakelse uten overtakelsesforretning. Etter lagmannsrettens oppfatning er det imidlertid klart at i dette tilfellet har korrespondansen mellom partene ikke vært av dispositiv karakter med hensyn til tidspunkt for overtakelsesforretning
 - Overtakelsesforretning ble som tidligere nevnt holdt 2. desember 2022. Innkallingen er datert 24. november 2022. Dette er nærmere et halvt år etter ferdigstillelsesdato, og synes i all hovedsak å være begrunnet i uenigheten om hvem som skal bære ansvaret for kostnaden ved at massene var større enn beregnet. Om dette var en saklig grunn for å utsette overtakelsen kan nok diskuteres; entreprenøren kunne isteden innkalt til overtakelsesforretning og presentert et foreløpig krav i slutfakturaen. Uansett gir ikke en eventuell forsømmelse på dette punkt grunnlag for å si at overtakelse har funnet sted.
 - Anken: e post korrespondanse misforstått av lagmannsretten.

LH-2024-159305 – Blålysbygg - (Ansvar prosjektering)





LH-2024-159305 – Blålysbygg - 8407

- GEOTEKNISK FORPROSJEKTERING FRA RAMBØLL 1 m forbelastning/ 6 måneder/lett bygg – valgt av byggherrren og skal legges til grunn – resten detaljprosjekteres
- E OVERTAR BH SIN PROSJEKTERING
 - *Lagmannsretten er enig med kommunen i at dette innebærer at Madsen har risikoen for valget av å legge Rambølls geotekniske vurdering fra 2018 til grunn for prosjektet*
- OPPSTART PROSJEKTERING, SWECO 6m forbelastning/ 6 måneder, til slutt valgt 3/1 +lette masser
- Kan TE kreve tillegg for mer forbelastning/fristutsettelse?
- Det er derfor etter lagmannsrettens oppfatning lite treffende når Madsen anfører at Sweco i sin prosjektering var bundet av byggherrens svært ambisiøse liggetid på seks måneder. Dette var å anse som Madsens ambisiøse liggetid, som Madsen hadde risikoen for



LH-2024-159305 – Blålysbygg - 8407

- Ikke fristutsettelse, TE ansvar for forsinket oppstart prosjektering, konkret avgjørelse
- Kunne Byggherren nekte overtakelse rundkjøring?
- Byggherren oppga uansett ikke egen årsak til at rundkjøringen ble nektet overtatt. Som påpekt i Giverholt mfl., NS 8407 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser med kommentarer, 2012, side 605 er det bare det som er notert i overtakelsesprotokollen som i ettertid kan begrunne nektelse av å overta



Blålysbygg – Kontroll av timelister

- Til utmålingen av kravet er lagmannsretten enig med tingretten i at kommunen ikke hadde grunn til å bestride timetallet i Madsens fakturaer særskilt når kommunen ikke godtok fakturaene som sådan. Lagmannsretten viser til at NS 8407 punkt 30.3.2, som Madsen har påberopt, gjelder byggherrens kontroll «ved regningsarbeid». Når byggherre bestrider at det pågår «regningsarbeid» og mener at det pågår kontraktsarbeid, kan byggherre vanskelig være forpliktet til å følge kontrollreglene ved regningsarbeid for ikke å tape retten til innsigelser. Når det er bestridt at det pågår regningsarbeid, har totalentreprenøren ikke en berettiget forventning om oppgjør basert på fremlagte timelister*
- Vale Hovin premiss 111: Dersom partene er uenige om innsigelsens rettmessighet, må risikoen for den uklare situasjonen plasseres på den parten som tok feil, eventuelt på den som er mest å bebreide. På tilsvarende måte vil det etter omstendighetene kunne gå ut over byggherren om han unnlater å reise innsigelser mot fakturaen fordi han uansett mener seg uforpliktet på annet grunnlag*

simonsen vogtwing

www.svw.no

Takk for oss!





PARTNER
**Kjetil Synsvoll
Sangolt**
Bergen, Norge
+47 416 47 389
kjetil.sangolt@cms-kluge.com

CMS Kluge



Per Chr. Eriksen
Partner | Bergen
Kontakt
+47 911 48 097 | pce@svw.no

CMS Kluge

simonsen
vogtviig

Pause



Årets avgjørelser innen anskaffelsesretten



Wenche Sædal
PARTNER // ADVOKAT

Agenda

- Trender
 - Kvalifikasjonskrav: ordlydens betydning
 - Tildelingskriterium
 - Klima og miljø
 - Prisestimat
 - Erstatning: årsakssammenheng
- HR-2025-1098-A (Kystverket)
 - Vesentlig avvik i utførelsesentrepriser



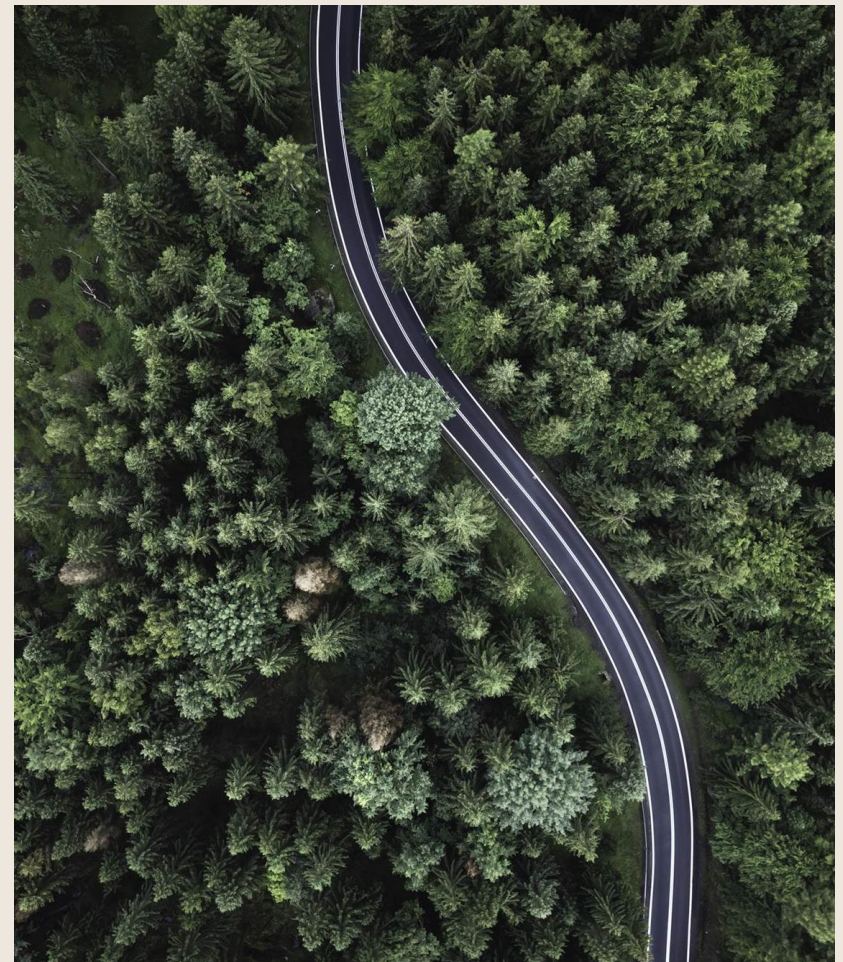
Kvalifikasjonskrav: ordlydens betydning



KOFA-sak 2024/1959

- Åpen tilbudskonkurranse for rehabilitering av tak med integrert solcelleanlegg gjennomført av Alver kommune.
- Kvalifikasjonskravet om erfaring av "**tilsvarende** art, størrelse og kompleksitet"
- Problemstillingen; var erfaring med påmonterte solceller av tilsvarende art og kompleksitet som erfaring med integrerte solceller
- *"Klagenemnda kan prøve fastsettelsen av terskelen, og dersom det er et rom for skjønn, om skjønnsutøvelsen er innenfor rammene til kvalifikasjonskravene og i samsvar med de grunnleggende prinsippene i anskaffelsesloven § 4, jf. HR-2022-1964-A (Flage Maskin) avsnitt 54."*
- Ordet «**tilsvarende**» innebærer at det er satt en konkret terskel, som er **høyere og etterlater noe mindre rom for skjønn** hos oppdragsgiver enn eksempelvis «**tilstrekkelig**» eller **relevant**...Klagenemnda bemerker at vurderingen av hva som er «tilsvarende» ikke krever fullstendig sammenfall mellom referanseprosjektene og denne anskaffelsen, men åpner for en bredere og sammensatt helhetsvurdering..."
- KOFA kunne ikke se at det var rettslige mangler ved oppdragsgivers vurdering

Tildelingskriterium: Klima og miljø

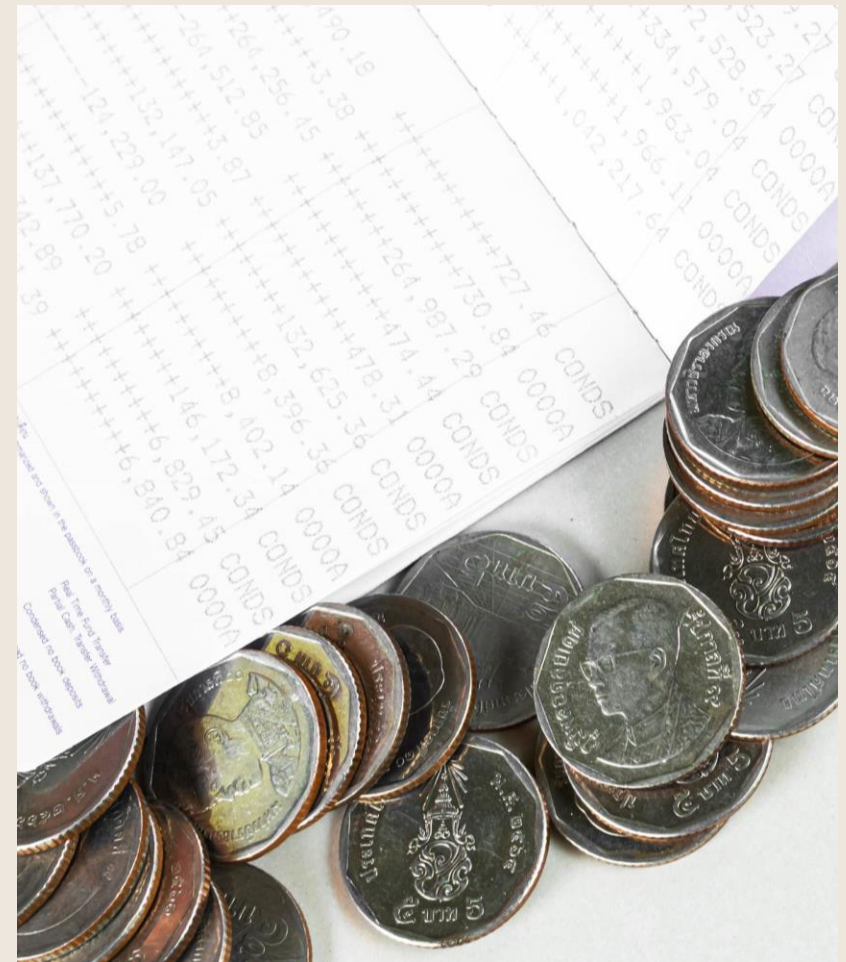


KOFA-sak 2025/0801

- NAV Tiltak Rogaland unnlot å stille klima- og miljøkrav i konkurransen om kurs for yrkessjåfører
- NAV mente at opplæringen etter sin art hadde "uvesentlig klimaavtrykk", og viste til DFØs veileder.
- KOFA var uenig:
 - Kjøreopplæring innebærer omfattende bruk av tunge kjøretøy – og dermed betydelige utslipp.
 - Unntaket i FOA § 7-9 (5) skal tolkes snevert, og oppdragsgiver må kunne sannsynliggjøre at klima- og miljøpåvirkningen faktisk er uvesentlig.
 - Det er ikke nok å vise til DFØs generelle kategorilister
 - NAV hadde plikt til å avlyse konkurransen



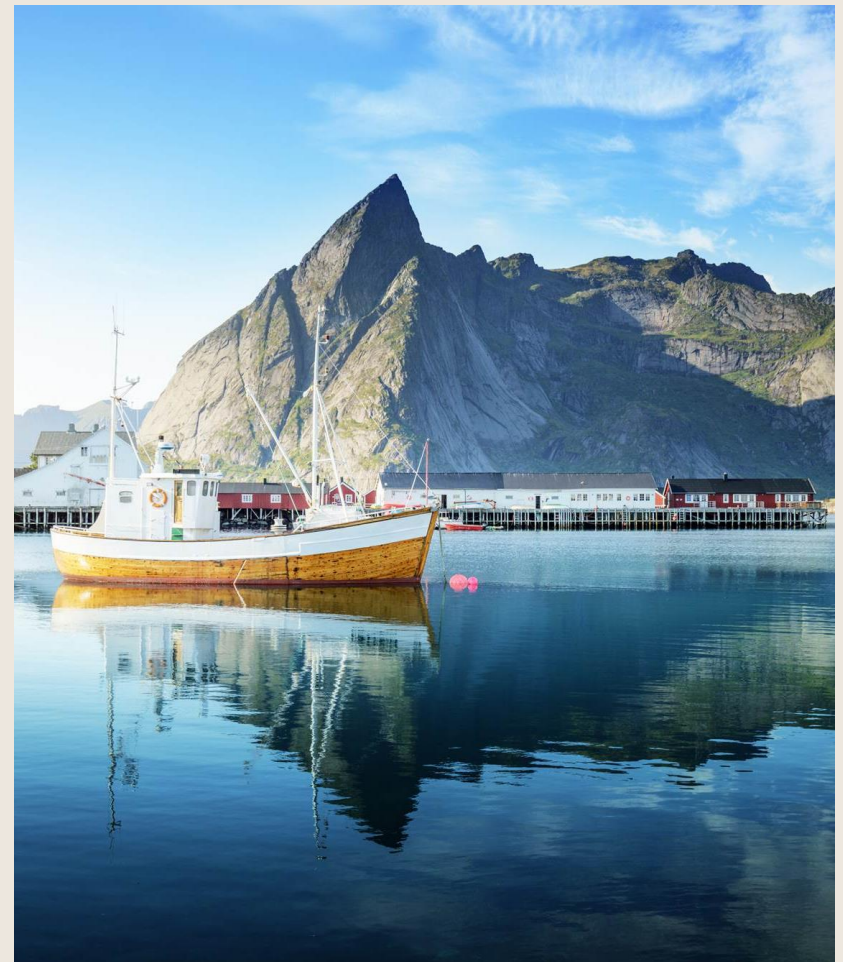
Tildelingskriterium: Prisestimat



KOFA-sak 2025/0303

- Konkurransen om planprogram, reguleringsplan og byggeplan for ny Tretten bru i Øyer kommune
- Avlyst grunnet ulovlig tildelingskriterium og uklart konkurransegrunnlag, begge knyttet til "pris"
- Faktum
 - Vektet timepris basert på leverandørens timepriser og forventet timebruk, med fakturering etter medgått tid pr. ressurs
 - Timeestimatet kunne "ikke ugrunnet" avvikes, men ingen presisering av om hvem som bærer risikoen for eventuelle avvik
- KOFA konkluderte med at det forelå saklig grunn for avlysning
 - Priskriterium basert på prisestimat kan være lovlig dersom det er **forpliktende** elementer i kriteriet som fastslår hva oppdragsgiver faktisk må betale for ytelsen
 - Det forpliktende elementet må være tilstrekkelig **presist**, og tydelig vise **hvem som bærer risikoen** og dekker kostnader ved avvik, slik at leverandørene vet hvordan ytelser under kontrakten vil bli fakturert i avtaleperioden

Erstatning: årsakssammenheng



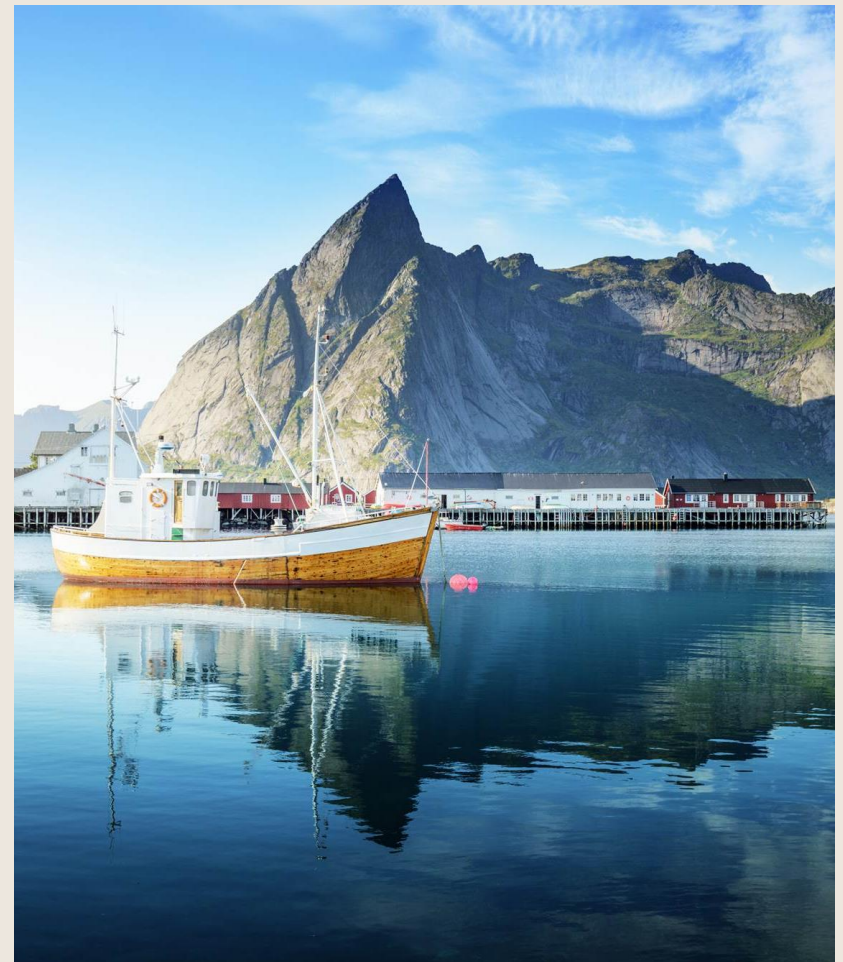
LH-2025-7215

- Åpen anbudskonkurranse gjennomført av Målselv kommune
- Separering av spillvanns- og overvannsledning
- Lagmannsretten
 - Valgte leverandør skulle vært avvist fordi kvalifikasjonskravet til tiltaksklasse 3 for VA ikke var oppfylt
 - Bruddet var tilstrekkelig kvalifisert
 - Det forelå ikke "klar sannsynlighetsovervekt" for at kontrakten ville blitt tildelt saksøker
 - Basert på tidsnær dokumentasjon la retten til grunn at konkurransen mest sannsynlig ville blitt avlyst og at avlysning ville være saklig
 - Pekt på at kostnadene til ny utlysning ville vært beskjedne og at det ikke var pressende å gjennomføre arbeidene. Regelverkets effektivitet var ikke et moment som i seg selv gav grunnlag for en annen konklusjon
 - Sak **fremmet for Høyesterett** hva gjelder rettsanvendelsen og bevisbedømmelsen knyttet til årsakssammenheng



HR-2025-1098-A

Vesentlig avvik i utførelsesentreprise



Konkurransen

- Samarbeidsprosjekt mellom Kystverket og Hammerfest kommune om å gjøre utbedringer i Hammerfest havn og Forsøl havn
- Åpen anbudskonkurranse
- *"Denne beskrivelsen er basert på NS 3420 (201903) med veiledninger."*

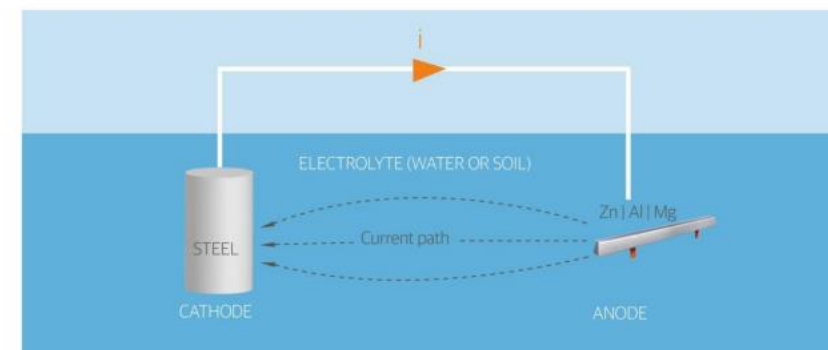


Kravet

Multiconsult Norge AS			06.07.2021		
Prosjekt: Hammerfest Ren Havn			Side C-52		
Del: C Spuntdeponi Sentrumskaia					
Postnr:::	NS-kode/Spesifikasjon	Enh.	Mengde	Pris	Sum
C-2.41	PR3.31A KATODISK BESKYTTELSE MED OFFERANODER Rund sum <i>Lokalisering:</i> Cellespunt og permanent profilspunt i nord og sør <i>Anodemateriale:</i> - <i>Anodenes levetid:</i> 25 år <i>Dimensjoner:</i> - <i>Andre krav:</i> a) Omfang og prisgrunnlag Posten inkluderer også leveranse og montering av anoder inklusive festebraketter på spunt. Innfestingen skal tåle påvirkningen av propellstrømmer. Posten omfatter også all nødvendig beregning og plan for plassering av offeranoder. c) Utførelse Det vises til tegning 10201617-RIG-TEG-709 og -710 for illustrasjon. Anodene monteres utvendig spuntvegg. Entreprenør skal oppgi anodetype med vekt.	RS			

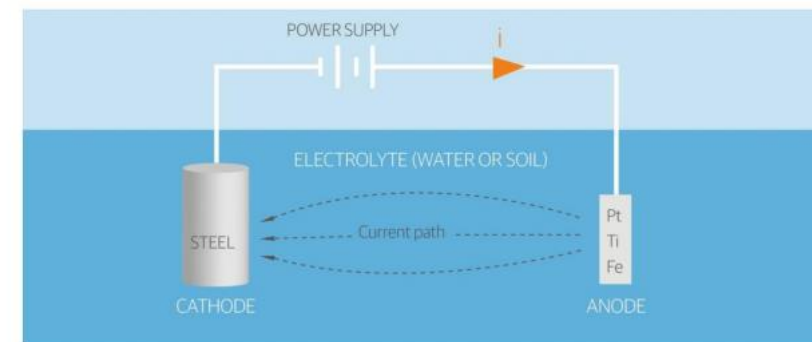
Skisse av CP-system med offeranode

SACRIFICIAL ANODE



Skisse av CP-system med påtrykt spenning (ICCP)

IMPRESSED CURRENT (ICCP)



Tilbudene

- Tre tilbud, hvorav ett ble avvist som følge av vesentlige avvik.
 - NCC Norge AS (355 MNOK)
 - Consto Anlegg Nord AS (351 MNOK)
- I NCCs tilbudsbrief fremgikk blant annet følgende:
"I vårt tilbud har vi medtatt levering/montering av komplett ICCP-anlegg (Impressed Current Cathodic Protection-system) i stedet for bruk av offeranoder"
- Posten var av NCC priset til knapt 1,2 millioner kroner, mens den av Consto var priset til 5,9 millioner kroner
 - Ikke betydning for resultatet



Saksgangen



KOFA-sak 2022/31
Vesentlige avvik

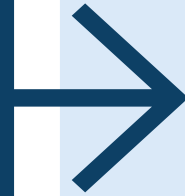


**Tingrett, lagmannsrett og
Høyesterett**
Ikke vesentlig avvik

- (58) Valgte leverandør har altså tilbudt og priset en annen type katodisk beskyttelse enn det som var bedt om i konkurransegrunnlaget. Valgte leverandørs tilbud inneholdt derfor et avvik.
- (59) Spørsmålet er videre om avviket skal anses som vesentlig. Ved vurderingen av om avviket er vesentlig, må det ses hen til blant annet hvor stort avviket er, hvor viktig forholdet det avvikes fra er, og i hvilken grad et avvik vil kunne forrykke konkurransen.
- (60) Mengdebeskrivelsen angir konkret at det er offeranoder som skal benyttes, og gir informasjon om omfang, prisgrunnlag og utførelsen. **En slik konkret angivelse gir grunnlag for å anta at metodevalget var viktig for oppdragsgiver. Dermed skal det mindre til før et avvik anses vesentlig.** Dette underbygges av at man i **NS3420**, som mengdebeskrivelsen i denne anskaffelsen bygger på, kan velge om kontrakten skal stille krav om katodisk beskyttelse ved bruk av offeranoder, ved ICCP-beskyttelse, eller om leverandørene skal kunne velge selv, og innklagede valgte katodisk beskyttelse ved valg av offeranoder.
- (61) Selv om en ICCP-beskyttelse ivaretar samme funksjon som bruk av offeranoder, innebærer metoden bruk av en **annen teknologi, som krever en annen gjennomføring og oppfølging av kontrakten**. Valgte leverandør har dermed tilbudt en løsning som kvalitativt er så forskjellig fra det som er etterspurt, at den må anses å utgjøre et vesentlig avvik.
- (62) Klagenemnda har kommet til at avviket må anses vesentlig, og innklagede har brutt § 24-8 (1) bokstav b), ved ikke å avvise valgte leverandørs tilbud fra konkurransen

Saken slik den stod for Høyesterett

Saken spisset for
Høyesterett
– spørsmål om det forelå et
absolutt krav



*"(51) I saken her er partene enige om at det foreligger et avvik. Partene er også enige om at dersom avviket her ikke gjelder et absolutt krav, er det ikke vesentlig, jf. forskriften § 24-8 første ledd bokstav b, slik at det ikke foreligger ubetinget avvisningsplikt. Jeg ser derfor først på spørsmålet om avviket gjelder et **absolutt krav**."*

Hva er et avvik, og når er det vesentlig?

Avvik =
tilbudet
≠ anskaffelsesdokumentene

Vesentlig?

→ Konkret objektiv vurdering av avvikets betydning

Sentrale momenter

- Karakteren av kravet det avvikes fra
- Hvor stort avviket er
- Viktigheten av bestemmelsene det avvikes fra
- Kravets betydning for oppdragsgiver
- Avviket er egnet til å forrykke konkurransen mellom leverandørene
- Avviket er egnet til å forrykke risikoen i kontraktsforholdet
- I hvilken grad avviket kan prissettes

Hvis tilbudet inneholder flere avvik som hver for seg ikke er vesentlige, kan de samlet sett anses vesentlige.

Betydningen av absolutte krav

- Kjært barn med mange navn
 - minstekrav, obligatoriske krav, A-krav, måkrav og skal-krav etc.
- Sprikende rettspraksis
- Forenklingsutvalgets løsning → implementering av begrepet "absolutt krav"
- NOU 2024:9 → ikke oppnådd ønsket effekt

NOU 2024:9

"Når det gjelder spørsmålet om avvik fra krav oppdragsgiver betegner som minstekrav, minimumskrav eller «absolutte krav», har **rettspraksis vært noe sprikende.**

Utgangspunktet har vært at avvik fra slike krav anses som vesentlige. De senere år, har praksisen gått **mer i retning av at avvik fra et absolutt krav ikke automatisk har blitt ansett som vesentlig**, og at det må foretas en **konkret vurdering** av avvikets betydning. Det skal imidlertid **normalt langt mindre til for å anse et avvik som vesentlig der avviket strider mot slike krav.**

Hva som anses som absolutte krav, beror på en konkret tolkning der det avgjørende er om anskaffelsesdokumentene samlet sett må forstås slik at manglende oppfyllelse av kravet uten videre vil medføre avvisningsplikt. Dersom det er **uklart** om kravet må anses som et absolutt krav, eller er **upresist formulert**, skal det mer til for at det foreligger et vesentlig avvik."

Høyesteretts syn på absolutte krav

Allminnelige tolkningsprinsipper skal legges til grunn

- Ikke grunnlag "for å oppstille særskilte tolkningsprinsipper eller presumsjoner for spørsmålet om et krav må anses som absolutt." (56)
- "Vurderingstemaet må også her være om en rimelig opplyst og normalt påpasselig tilbyder – basert på en konkret og objektiv tolkning av anskaffelsesdokumentene – vil forstå at det aktuelle kravet er absolutt." (56)

Uavklart om eventuelle avvik fra absolutte krav alltid vil medføre at det foreligger et vesentlig avvik

- "Det fremstår etter dette som **uavklart** om brudd på absolutte krav alltid må anses som vesentlige avvik, som medfører ubetinget avvisningsplikt, eller om det også ved slike avvik må gjøres en vurdering av om avviket er vesentlig, men slik at terskelen for at avviket skal anses vesentlig, er lavere." (50)
- "Avvisningsplikt krever at avviket er av **en viss betydning**, som der avviket hindrer en objektiv sammenligning av budene og der det å akseptere avviket vil påvirke konkurransen ved at tilbyderen oppnår en **reell fordel**. (81)

Kravspesifikasjon $\neq$ absolutt krav etter norsk rett

Kravspesifikasjoner?

Kravene som stilles til egenskapene til varene, tjenestene eller bygge- og anleggsarbeidene som oppdragsgiveren skal anskaffe

- Anskaffelsesforskriften § 8-5 (del II) og kapittel 15 (del III)

Tekniske kravspesifikasjoner = alltid absolutte krav/vesentlige avvik?

Nei

- Systembetragtninger og forarbeidene
- Høyesterett: Ikke kjent med noen saker hvor dette er lagt til grunn – verken norske domstoler eller EU-domstolen

Fornuftig regel

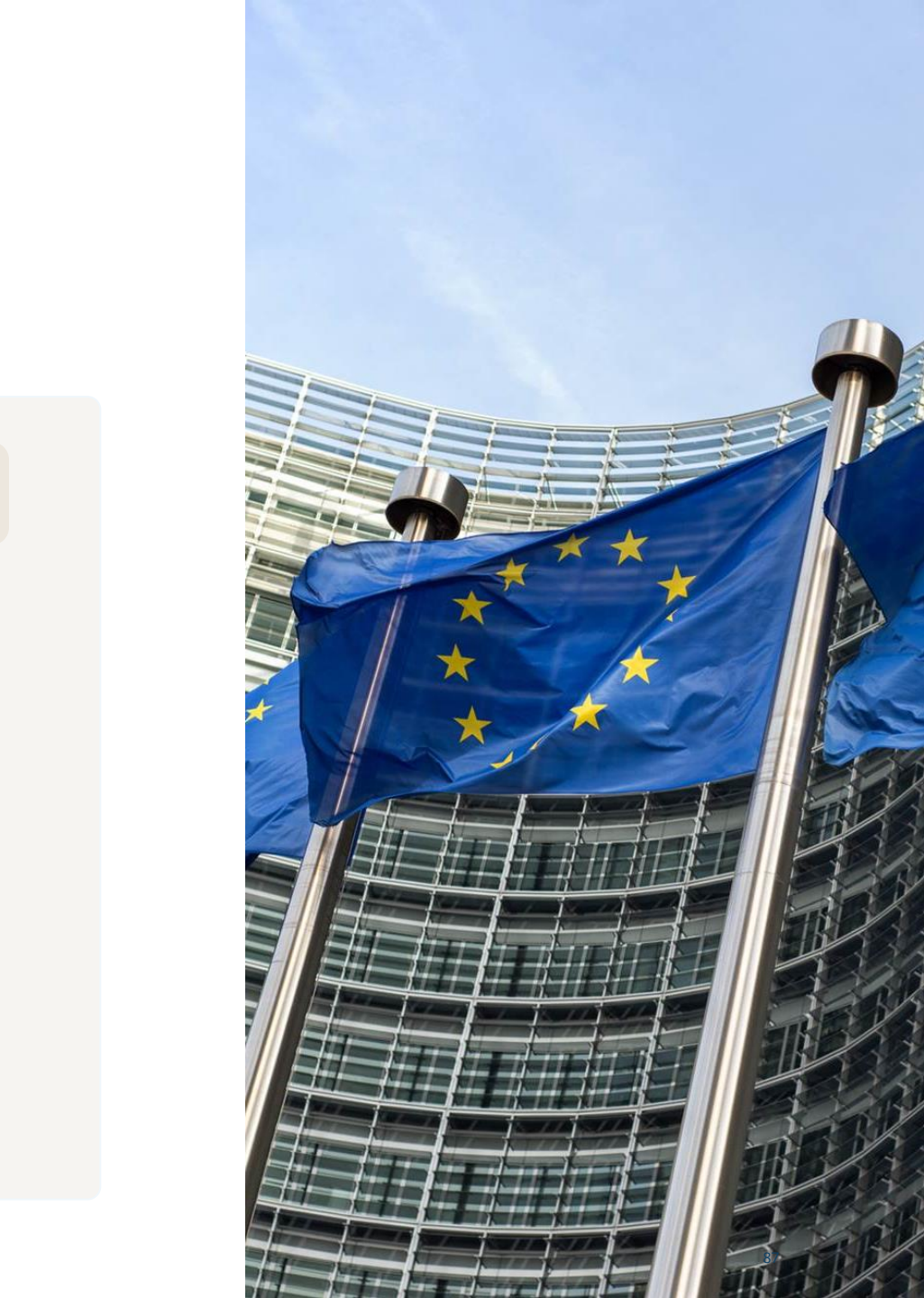
Kravspesifikasjon heller ikke i en særstilling etter EØS-retten

Anskaffelsesdirektivet artikkel 56 nr. 1 bokstav a

- Oppdragsgiver skal kontrollere at "anbudet er i samsvar med kravene, vilkårene og kriteriene"
- Kan indikere at ethvert avvik medfører at kontrakten ikke kan tildeles
- Regulerer ikke avvisningsplikt direkte
- Tolkes i lys av proporsjonalitetsprinsippet

Anskaffelsesdirektivet artikkel 29 nr. 3

- "minstekravene og tildelingskriteriene" ikke er gjenstand for forhandlinger
- Se også fortalen punkt 45



C-243/89 Storebælt (37-40)

"Det skal i den henseende først bemærkes, at det følger af princippet om ligebehandling af tilbudsgiverne, at samtlige tilbud skal være i overensstemmelse med bestemmelserne i udbudsbetingelserne for at sikre muligheden for en objektiv sammenligning af de bud, der afgives af de enkelte tilbudsgivere"

Kravet om likebehandling ikke vil bli oppfylt, dersom tilbyderne "kunne fravige de **grundlæggende udbudsbetingelser**"

C-561/12 Nordecon (37-39)

"Selv om den ordregivende myndighed råder over en forhandlingsbeføjelse inden for rammerne af et udbud med forhandling, er den således stadig forpligtet til at drage omsorg for, at de krav i kontrakten, som den har givet **en bindende karakter**, bliver overholdt. Hvis dette ikke var tilfældet, ville princippet om, at de ordregivende myndigheder handler på en gennemsigtig måde, blive tilsidesat, og det formål, der er anført i denne doms foregående præmis, ville ikke kunne blive opfyldt."

Kan ikke "føre forhandlinger med tilbudsgiverne om tilbud, som ikke opfylder de **bindende krav**, der er fastsat i **udbuddets tekniske specifikationer**"

C-27/15 Pippo Pizzo med videre henvisning til C-42/13 Cartiera dell'Adda

Ikke tillatt med avvik om forhold "som i henhold til udbudsmaterialets **udtrykkelige bestemmelser** skal føre til udelukkelse"

C-496/99 P Succhi di Frutta (115-116)

"Selv om det således er åbenbart, at et bud, der ikke er i overensstemmelse med de opstillede betingelser, skal forkastes, er den ordregivende myndighed heller ikke beføjet til at ændre den almindelige opbygning af licitationen ved senere ensidigt at ændre en af de **væsentlige betingelser** deri og navnlig ikke en bestemmelse, der, hvis den havde været medtaget i licitationsbekendtgørelsen, ville have gjort det muligt for de bydende at afgive et **væsentligt andet bud**"

C-298/15 Borta (70-77)

Oppdragsgiver kan ikke "ændre rækkevidden af de **grundlæggende betingelser** for utbuddet, herunder de tekniske specifikationer"
Endringer kan ikke være "**så væsentlige**, at de kunne have tiltrukket mulige tilbudsgivere, som i fraværet af disse ændringer ikke var i stand til at fremsætte et tilbud"

Etter Høyesteretts tolkning var kravet i denne konkurransen ikke absolutt

"...manglende opplysningen om absolutte krav i konkurransegrunnlaget en indikasjon på at det ikke er oppstilt slike krav." (87)

"...en rekke detaljerte poster for alle arbeider som entreprenøren skulle utføre." (89)

"Den tekniske beskrivelsen er omfattende og utgjør mer enn 300 sider." (89)

"En objektiv lesing av posten gir ingen indikasjoner på om posten er ment å være et absolutt krav." (90)

Spørsmål om "bruken av NS 3420 og det forhold at kontrakten er en utførelses-entreprise basert på NS 8405, innebærer at kravene i beskrivelsene som bygger på NS 3420 – i fravær av holdepunkter for noe annet – må anses som absolutte krav" (92)

"Dette kan ikke føre frem" (95)

To steg frem og et tilbake?

Slår fast etablerte oppfatninger → lite nytt?

Absolutt krav = ord på tolkningsresultat?

Skaper avgjørelsen flere spørsmål enn den løser?

Automatic Rejection of Procurement Tenders for Deviations of Mandatory Requirements – An Opportunity for Clarity Lost?

The Norwegian Supreme Court's ruling in HR-2025-1098-A

Kilde: Linda Midtun, EFTA-Studies.org.

Er spørsmålet om hva som er et «absolutt krav» et blindspor?

TEMAER: Absolutte Krav Domstol



Hadde vi hatt en klar regel om at ethvert tilbud som avviker fra absolutte krav må avvises, vill det vært avgjørende å klargjøre hvilke krav i anbudsdokumentene som er absolutte og ikke. Den rettskildemessige situasjonen er imidlertid slik at dette er uklart, og at vi på en god stund ikke kommer til å få noen avklaring av om det gjelder en slik fast regel, skriver artikkelforfatteren (foto: Nordisk Institutt for sjørett).

INNLEGG AV: LENNART HOVLAND 15. SEPTEMBER 2025

SEND ARTIKKELEN PÅ E-POST

SKRIV UT ARTIKKELEN

Av Trygve Harlem Losnedahl, Førsteamanuensis (PhD), Handelshøyskolen i OsloMet

Unngá fella



For oppdragsgivere

Det selvsagte:

Skriv det dere mener og stå for det dere skriver

- Vurder hvorvidt det er nødvendig med detaljerte krav eller om funksjonsbeskrivelse er tilstrekkelig
- Presis og fleksibel?

Vær transparent:

Ikke la det være tvil om et krav er så viktig at det vil utgjøre et vesentlig avvik å fravike det

- Der flere "absolutte" krav er nødvendig: vurder eksempelvis en A-krav og B-krav-løsning
- Husk: Det er ikke er mulig å ombestemme seg ved "absolutte" krav (eller er det det?)

Vurder og dokumenter:

- Vurder alle deler av tilbudene – ikke bare avviksskjemaet
- Dokumenter vurderingene skriftlig
- Innhent teknisk/juridisk bistand ved behov

For leverandører

Som alltid:

**Les
anskaffelsesdokumentene
godt**

- Gjør egne vurderinger av hvilke krav som det ikke kan avvikes fra
- Ved usikkerhet: Still spørsmål før tilbudsfristen

Vær obs:

Risiko å levere tilbud med avvik – alle avvik over "ubetydelig"-terskelen gir avvisningsrett

- Ikke lever tilbud med avvik med mindre man må
- Sjekk all tekst, vedlegg, figurer og tegninger
- Ikke skriv mer enn nødvendig

Hvis tilbud inngis med avvik:

Begrunn avviket

- Hvorfor det ikke er vesentlig og formulert det tydelig – hjelp oppdragsgiver med deres vurdering

Takk for oppmerksomheten

THOMMESSEN

thommessen.no

Oslo • Bergen • Stavanger • London

Våre webinarer er kun en informasjonstjeneste fra Thommessen og er ikke ment å erstatte juridisk rådgivning. Deltakerne bør ikke basere seg utelukkende på denne informasjonen, men alltid søke profesjonell juridisk bistand. Thommessen tar intet ansvar for informasjon i webinarer som skulle vise seg å være unøyaktig, mangelfull eller uriktig. Vær oppmerksom på dato for innspilling av webinarer dersom du ser det som opptak.



Wenche Sædal

PARTNER // ADVOKAT

Bergen
M +47 45 45 38 65
E wsa@thommessen.no

Takk for entrepriseåret 2025!

Neste arrangement:

- Årsmøte 10. februar kl 17.00-19.00, Hotel Norge
- Finseseminaret 16. til 17. april, Hotel Finse 1222

Påmelding: entrepriserettsforeningen.no/event/

