



Totalentreprise

Historikk, særtrekk og frempek

Finse, 16.4.2026

v/ advokatene Alf Johan Knag og Anne-Lovise Alisøy

Agenda



Kjennetegn – hva er totalentreprise?

Historikk

- Herunder litt om NS 8408 / NS 8418 og nyvinningene der

Særtrekk

- Prosjekteringsansvar og risikofordeling
- Funksjonskrav – valgfrihet og begrensninger

Frempek

- Grunnforhold og risikofordeling – hvor går veien videre?
- Endringsregimet
- Nyheter fra NTK-revisjon



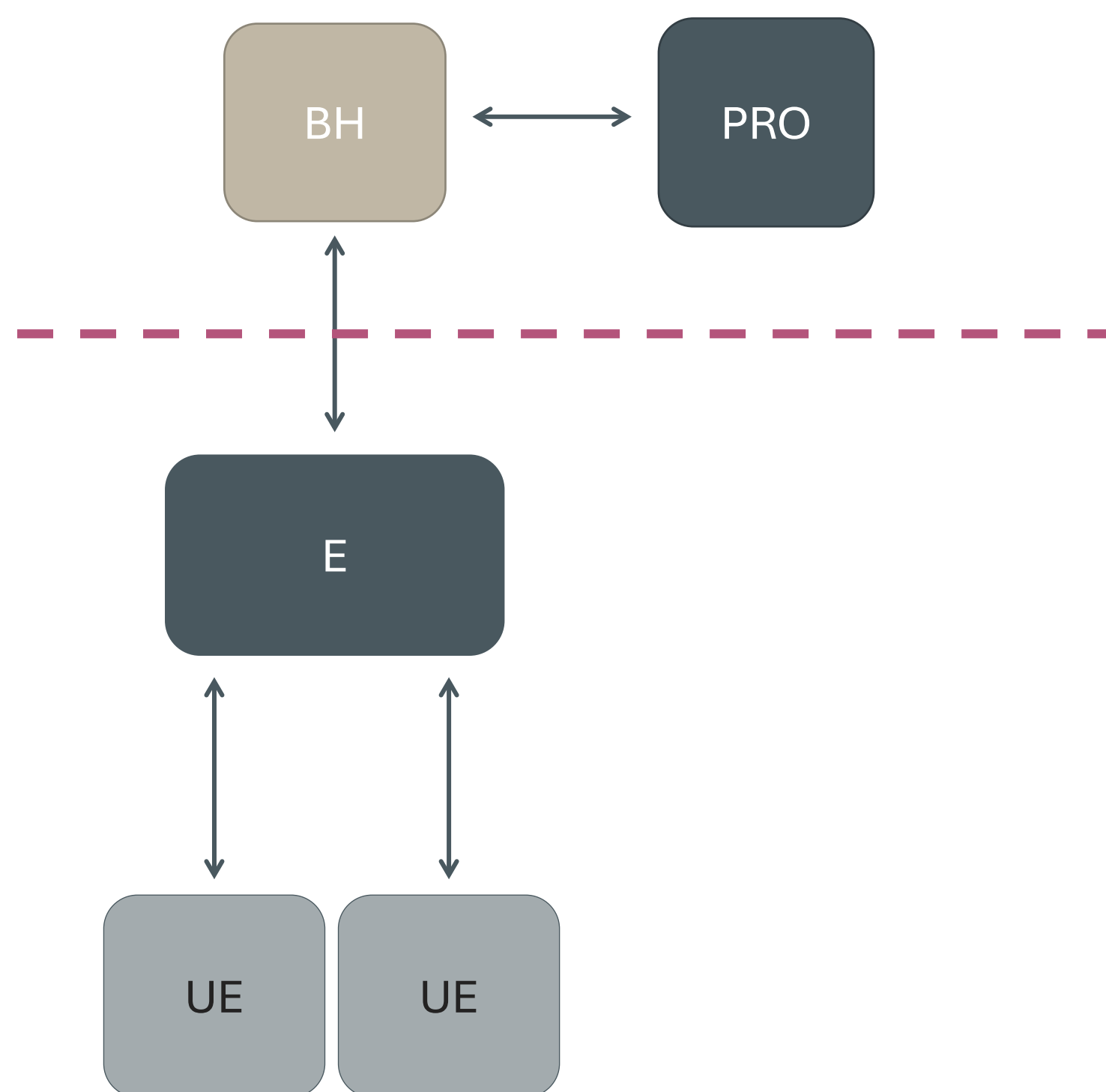
A close-up photograph of several black pencils with sharpened tips, arranged in a holder. The pencils are the central focus, with a shallow depth of field blurring the background. The lighting is soft and natural, highlighting the texture of the pencil wood and the smooth surface of the black casing.

Kjennetegn

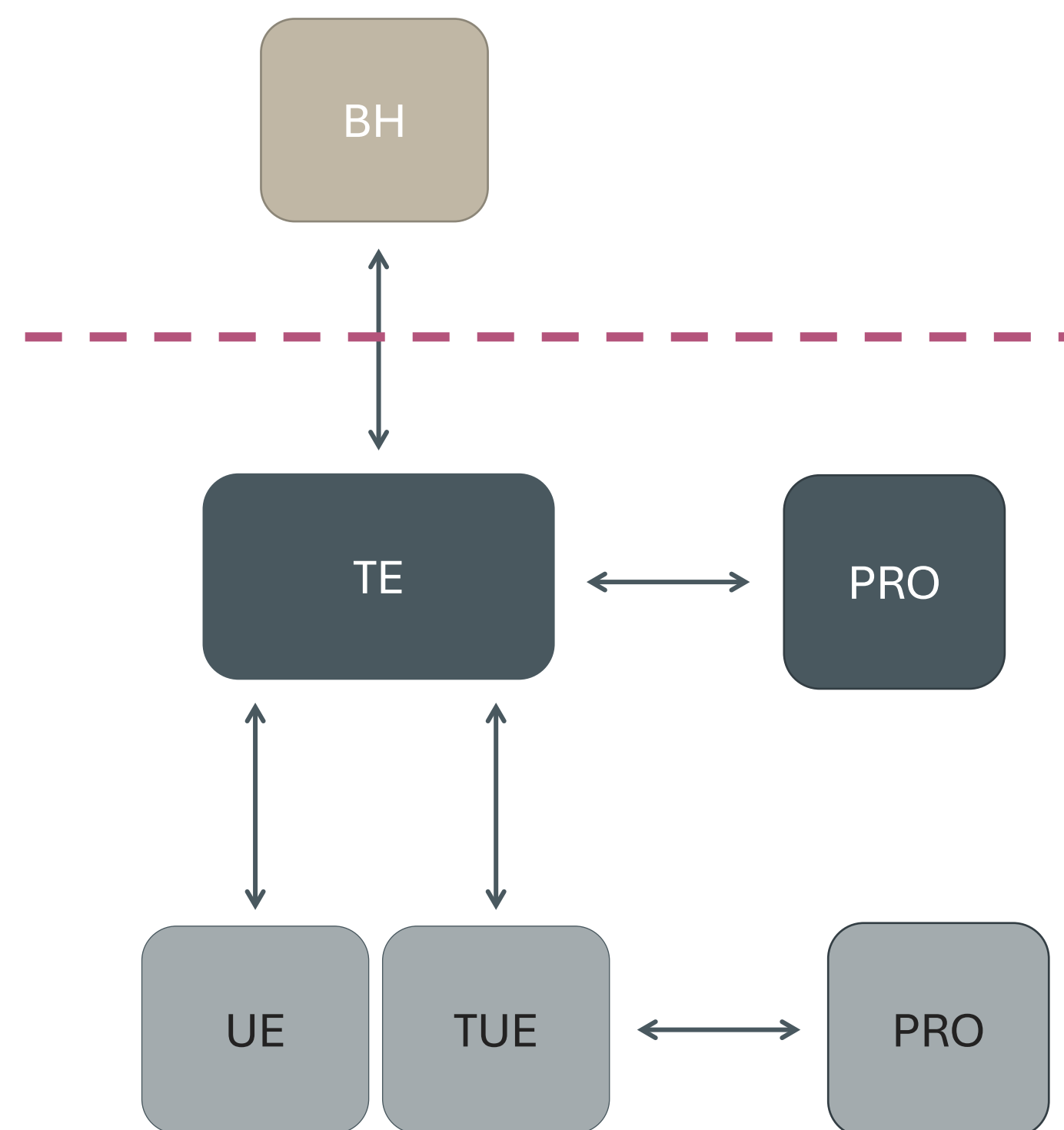
– Hva er totalentreprise?

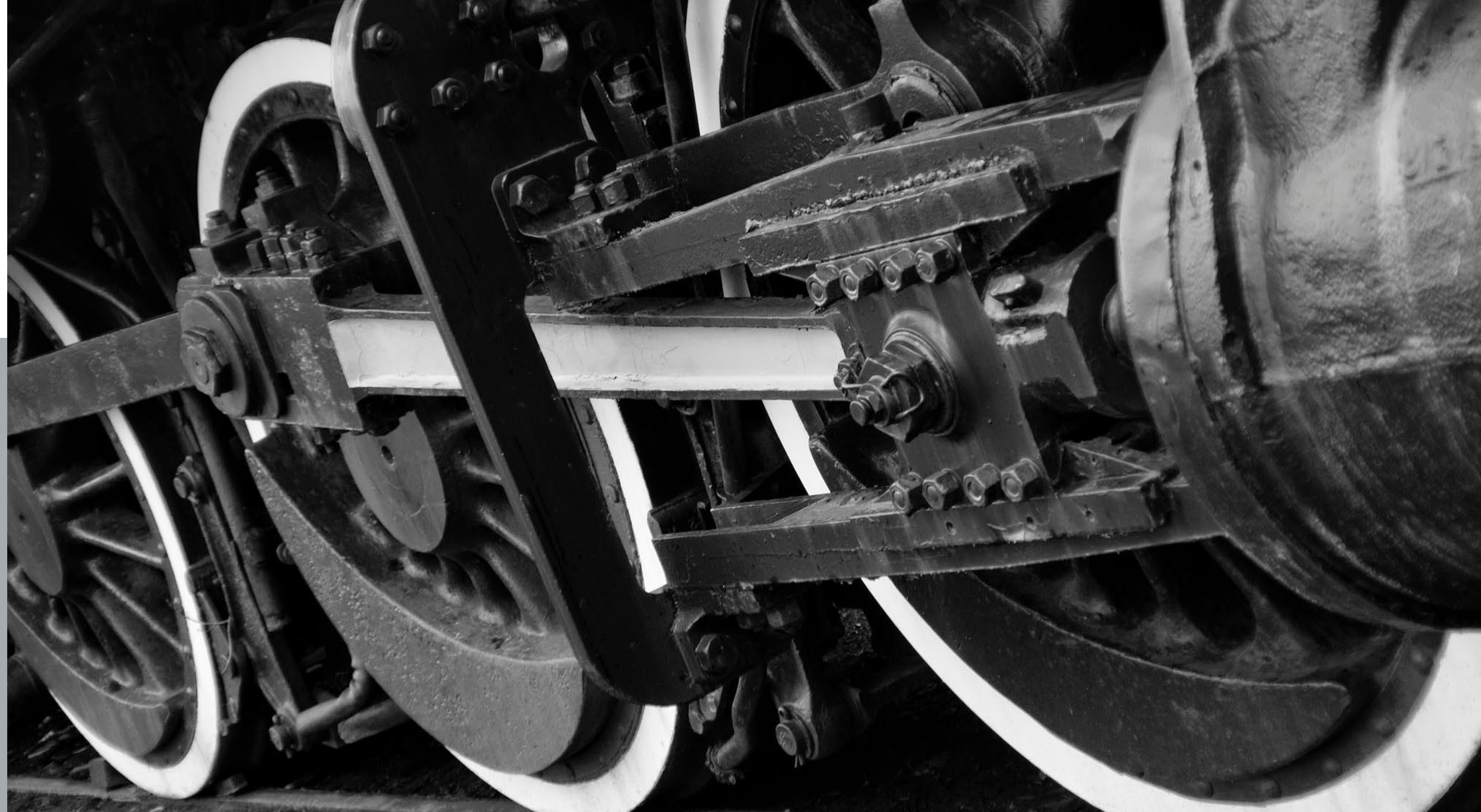
Grunntrekk: Entreprenøren prosjekterer

Utførelsesentreprise



Totalentreprise

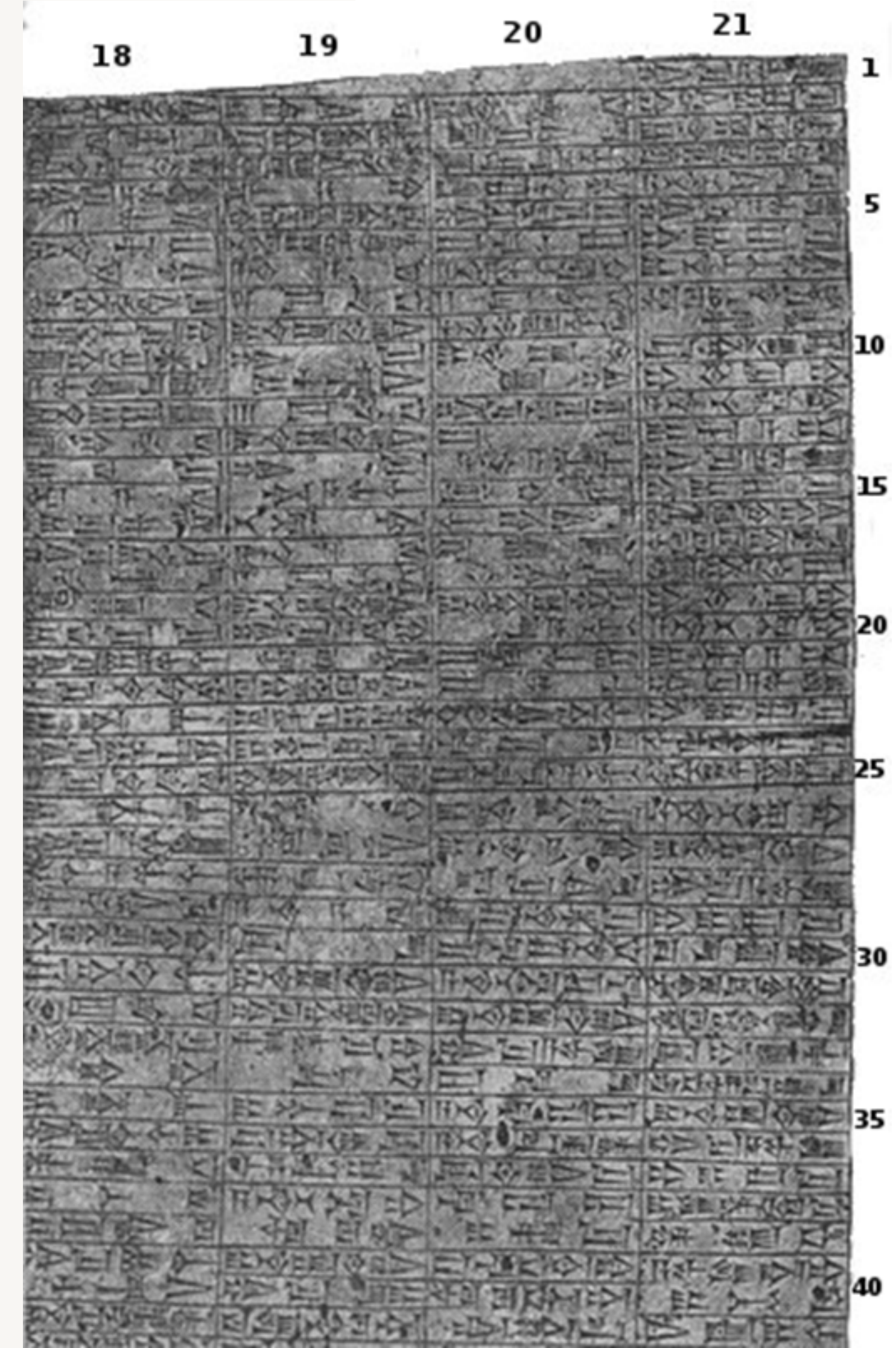




Historikk

Hammurabis Lov (Babylonia 1780 f. Kr.)

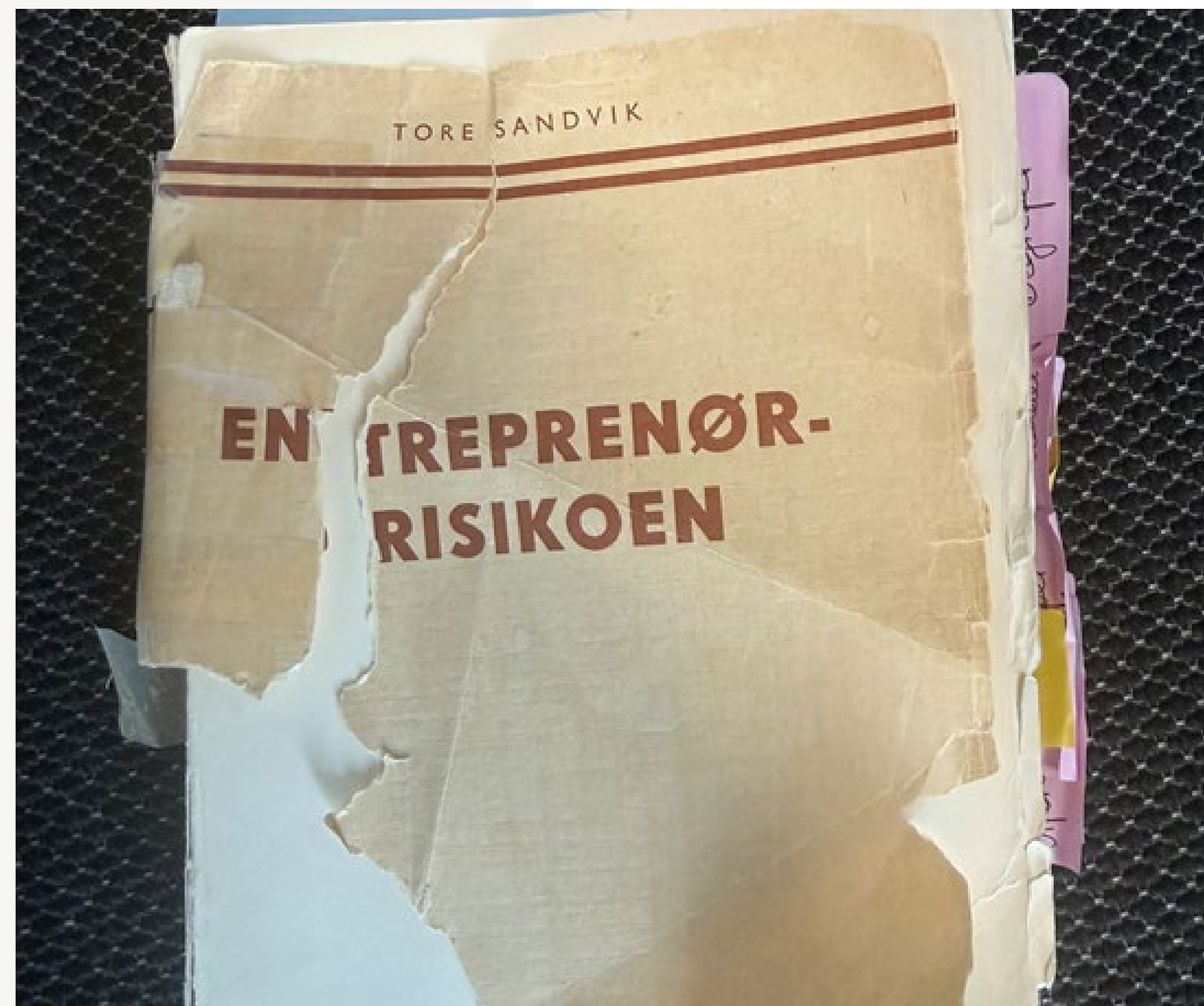
- §229: Sett at en entreprenør har laget et hus for en mann og ikke har gjort sitt arbeid solid, og huset som han har laget så er styrtet sammen og er skyld i at husets eier dør, da skal den entreprenøren drepes.
- §230: Sett at han er skyld i at sønnen til husets eier dør, da skal man drepe sønnen til den byggmesteren.
- §233: Sett at en entreprenør har laget et hus for en mann og så ikke har utført sitt arbeid solid, og en vegg er styrtet ned, da skal denne entreprenøren for sitt eget sølv, gjøre denne muren solid.
- §228: Sett at en byggmester har laget et hus for en mann og så har fullført det, da skal mannen gi ham 2 sekel sølv for hver sar husflate som hans betaling.



Historikk

- 1928 Norges Standardiseringsforbund med komite for standardkontrakt
- 1938 NS 401
- 1961 NS 401 A
- 1966 Tore Sandvik: Entreprenørrisikoen (doktoravhandling)

«Skal entreprenøren utarbeide arbeidstegninger, krever det en særlig avtale, med mindre det er entreprenøren som har utarbeidet kontraktsprosjektet.» (s. 245)



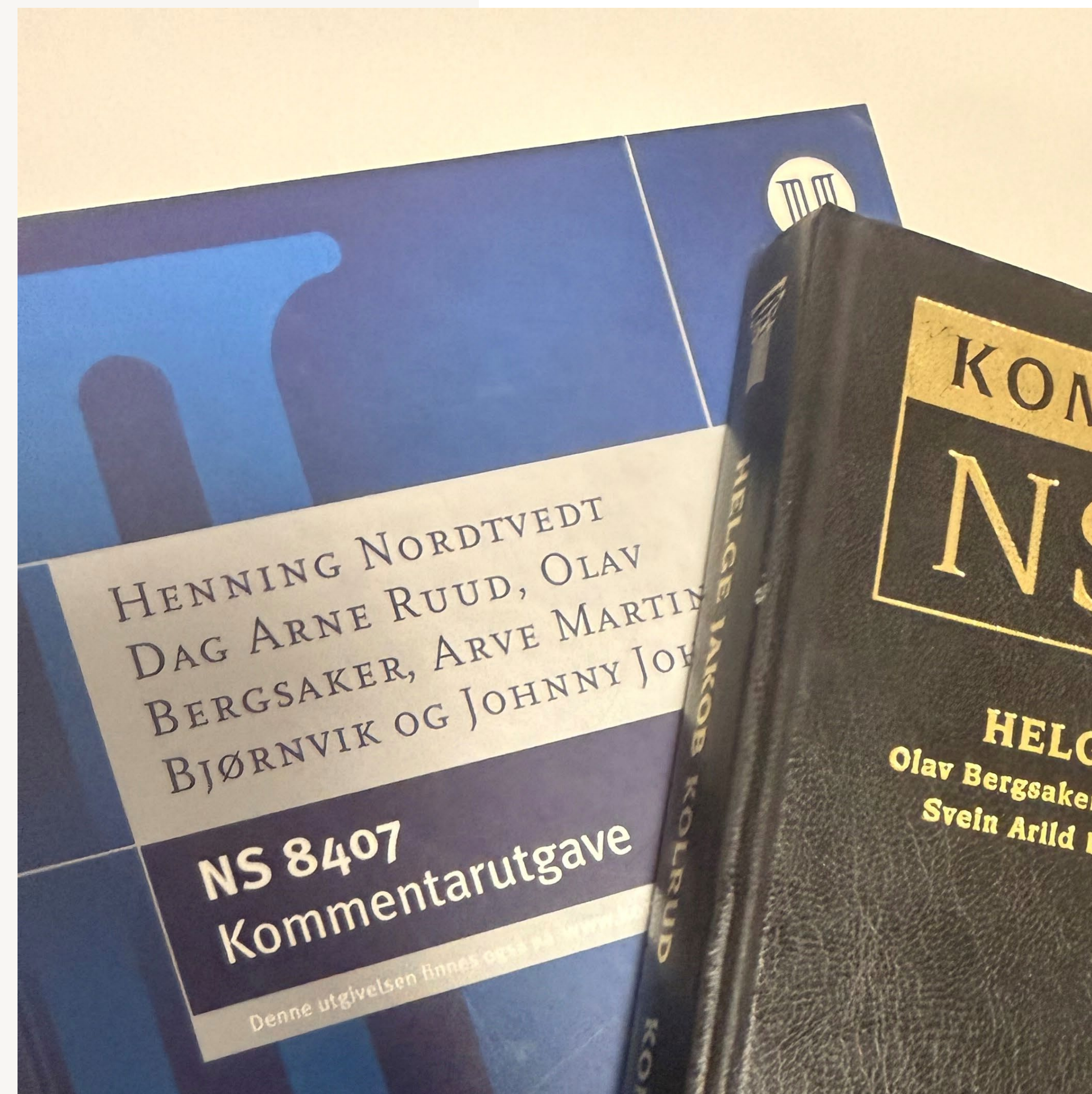
Historikk

- 1969 NS 3401
Pkt. 10.1:
Byggherren har ansvar for og skal holde entreprenøren skadesløs for følgene av feil eller uoverensstemmelser i dokumenter han har levert, med mindre entreprenøren [...] c) selv har utarbeidet dem og uttrykkelig overtatt ansvaret for dem.»
- 1977 Tore Sandvik: Kommentar til NS 3401
«Ved utformingen av standarden kom en ikke til enighet om utformingen av bestemmelser for de tilfeller der entreprenøren også har påtatt seg prosjekteringen, og standarden inneholder derfor ingen uttrykkelig regel om disse forhold.» (s. 116)
- 1984 [Mesterhusdommen](#) (Rt. 1984 s. 962)
Selv om huset var bygd i samsvar med kontraktens tegninger og spesifikasjoner, foreligger det en mangel «når prosjekteringen var entreprenørens oppgave».



Historikk

- 1991 NS 3430 Utførelsesentreprise
- 1992 **NS 3431 Totalentreprise**
- 1997 NS 3406 Totalunderentreprise
- 2004 NS 8405 Utførelsesentreprise (revidert i 2008)
- 2011 NS 8407 Totalentreprise (og NS 8417)
- 2015 NTK 15
- 2026 NS 8408 Totalentreprise store anlegg (og NS 8418)



NS 8408, anvendelsesområde

- Ikke ment som en erstatning for NS 8407 – forutsatt anvendt kun på de «største totalentreprisene innen anlegg»

NS 8408

1 Virkeområde

Denne standarden er utarbeidet for bruk i kontraktsforhold der totalentreprenøren påtar seg hele eller vesentlige deler av prosjekteringen og utførelsen av et anleggsarbeid for oppdragsgiveren.

Standarden er utviklet for de største totalentreprisene innen anlegg, der det på grunn av organiseringen, arten eller omfanget av kontraktsarbeidet er behov for omfattende regulering knyttet til prosjektstyring og endringshåndtering.

I kontraktsforhold der det ikke er slike behov som nevnt i dette punktet, er NS 8407 *Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser* bedre egnet.

Noen av de viktigste nyhetene i NS 8408



- **Ny vedleggstruktur**
- **Stor vekt på oppstartsfasen**, samarbeid, lojalitet og rasjonell konflikthåndtering gjennom bruk av prosjektintegreert mekling (PRIME)
- Krav til **digital samhandling** og bruk av digitale systemer for kommunikasjon
- **Innfører «referansegrunnlag»** som sammenligningsgrunnlag for grunnforhold
- **Viktige justeringer i endringssystemet: Endringsmekanismen** blir det **sentrale styringsverktøyet** for begge parter
 - Omfatter enhver endring og ethvert forhold oppdragsgiveren har risikoen for (opprydding etter Jordal Amfi-dommen)
 - Justering av kravene til kontraktsgjenstanden, vederlaget og kontraktsfristene kan kun skje ved bruk av endringsordre

Noen av de viktigste nyhetene i NS 8408

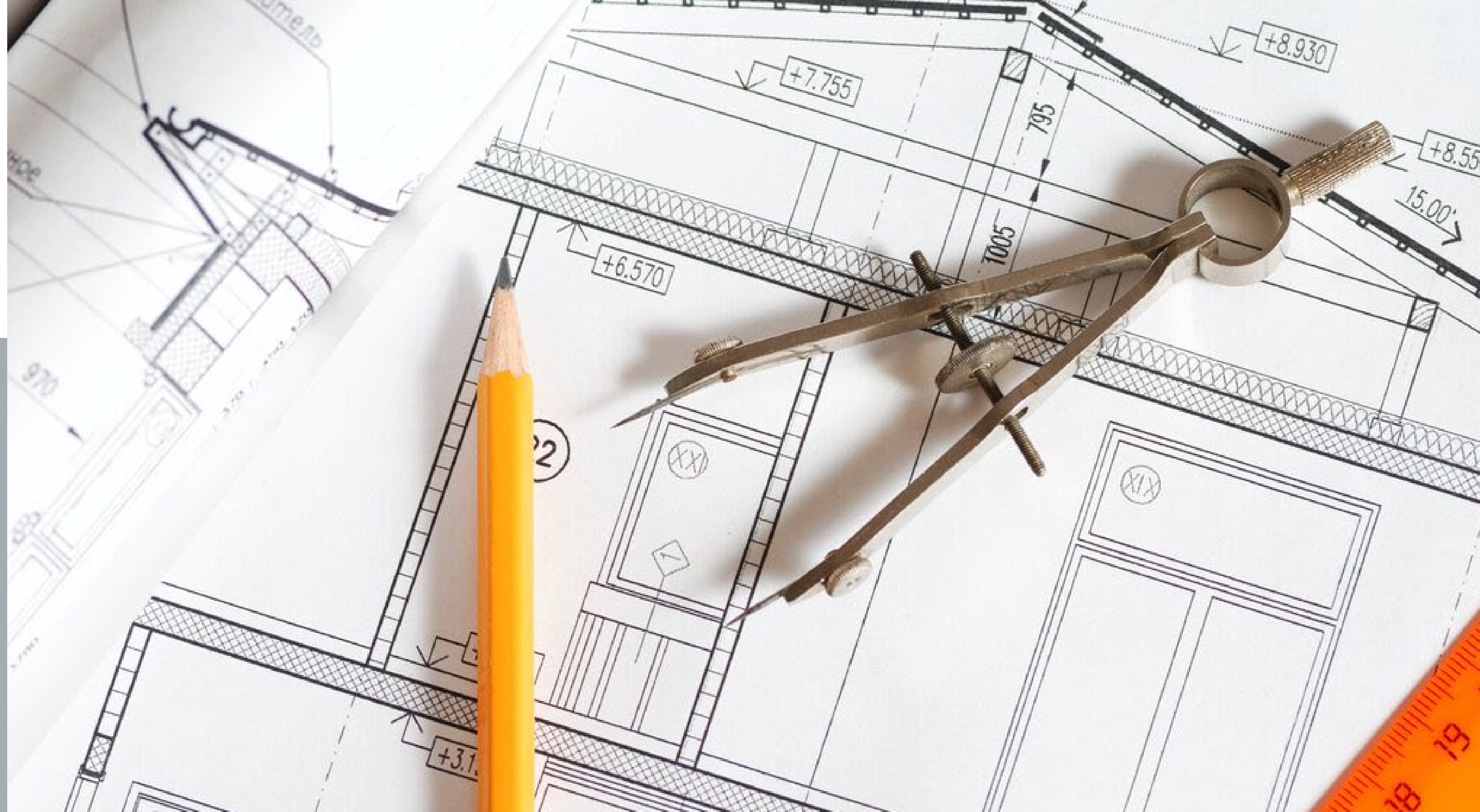


- Den kvantitative **endringsgrensen er økt** fra 15 % til maksimalt 25 % (30 % i underentreprisekontrakten)
 - Samtidig er TE kun bundet av kontraktens enhetspriser og timepriser ved vederlagjustering inntil 10 % av netto tillegg til kontraktsummen. Endringer utover det kan kreves utført til «dokumentert markedspris»
- Innført **midlertidig betaling** (mot sikkerhetsstillelse) inntil vederlaget for en endringsordre er endelig avklart
- **Ikke regler om risikoovergang** for utført prosjektering, og **ikke regler om risikooverføring** for grunnforhold
- **Ikke krav til innestående**, men **skjerpede krav til sikkerhetsstillelse**
- Ny regel om **oppdragsgivers rett til midlertidig å innstille arbeidet**

Noen av de viktigste nyhetene i NS 8408



- Retten til utlevering og bruk av prosjekteringsmaterialet er utdypet og presisert
- **Sluttoppgjørfristene er avstemt** mellom NS 8408 og NS 8418:
 - 1 måned for TUE
 - 2 måneder for TE
- **Søksmålsfristene er avstemt**
 - 8 mnd for TUE
 - 8 mnd og 14 dager for TE
 - Nytt at også delovertakelser utløser søksmålsfrister, jf. «etter overtakelse» i 38.4 (vs. «av hele kontraktsgjenstanden» i NS 8407)



Særtrekk

Prosjekteringsansvar og risikofordeling, betydningen av funksjonskrav

Prosjekteringsansvar og risikofordeling

- Entreprenøren er ansvarlig for all nødvendig prosjektering for kontraktmessig levering (NS 8407 pkt. 16.1 / NS 8408 pkt. 19.2)
- Objektivt resultatansvar – ikke bare en arbeidsplikt
- Ansvar for at funksjonskrav oppfylles
- Entreprenøren har veiledningsplikt (NS 8407 pkt. 16.2 / NS 8408 pkt. 19.6)
- Risiko for prosjekteringsfeil ved tilbudsinnivelse
- **NS 8408:** Uttrykkelig fastsatt at totalentreprenørens har risikoen for egne valg ut fra referansegrunnlaget (pkt. 18.4)
- **Viktig grense:** Utviklingsrisikoen ligger fremdeles hos byggherren/oppdragsgiveren

Overføring av risiko for utført prosjektering

- Frarådet i protokollen til NS 8407, men finnes bestemmelser om det

Til 24 Byggherrens valg av løsninger og annen prosjektering

Komiteens medlemmer er enige om at byggherren har risikoen for valg av løsninger og annen prosjektering som er utarbeidet av ham, jf. 24.1.

Etter standardens 24.2 kan det avtales at totalentreprenøren skal overta risikoen for byggherrens prosjektering. Komiteens medlemmer er enige om at denne unntaksregelen kun skal benyttes i tilfeller hvor totalentreprenøren vil ha mulighet til å håndtere den risikoen han påtar seg. Dette vil i de fleste tilfeller innebære at det vesentligste av prosjekteringen skal gjenstå på tidspunktet for innhenting av tilbud. Det vesentligste av prosjekteringen ansees normalt å gjenstå ved avsluttet forprosjekt eller ved at det er utført den nødvendige prosjektering for å søke om rammetillatelse. Forholdene ved kontraktsinngåelsen kan også tilsi at overføring av risiko kan avtales hvor prosjekteringen har kommet lengre, eksempelvis hvor totalentreprenøren gjennom forhandlinger har fått god innsikt i prosjekteringen han overtar risikoen for.

- I praksis relativt vanlig til tross for frarådingen – skaper noen utfordringer
- Ingen bestemmelser om risikooverføring i NS 8408
 - Men man har jo avtalefrihet

Funksjonskrav – adgang til å ta forbehold?

NS 8407

2.2 Tolkingsregler

Funksjonskrav og krav til løsninger, kvalitet eller merke som er spesifisert i tilbuds- eller konkurransegrunnlaget gjelder foran løsninger eller konstruksjoner i totalentreprenørens tilbud, med mindre han har tatt uttrykkelig forbehold.

- Ikke nok å beskrive en spesifikk løsning, må også fremgå klart at den valgte løsningen ikke oppfyller funksjonskravet, se f.eks. LH-2016-96291
- Tolkingsregelen er **fjernet i NS 8408**
 - Forutsatt innarbeidet i riktig vedlegg og eventuell motstrid må løses via kontraktsdokumentenes rangordning

Funksjonskrav – entreprenøren har valgfrihet

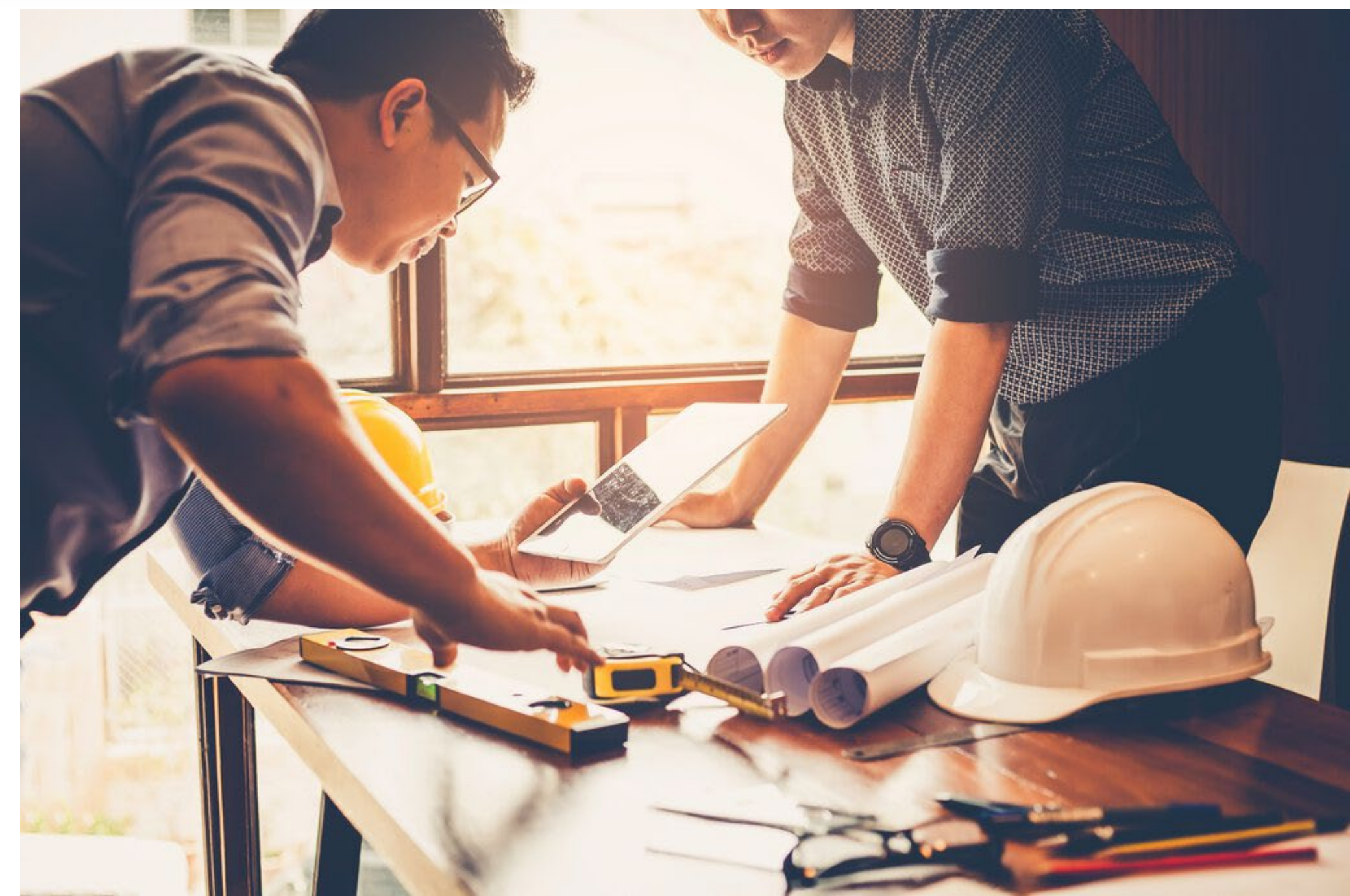
NS 8407

14.6 Valg av løsninger

Innenfor de rammer som fremgår av kontrakten, herunder 14.1 til 14.5, har totalentreprenøren rett til å velge hva slags materiale, utførelse og løsning han vil oppfylle kontrakten med.

Dersom byggherren gir pålegg, jf. 32.1, som begrenser totalentreprenørens valgrett, foreligger en endring. Vil totalentreprenøren påberope seg at en slik endring foreligger, må han varsle etter 32.2.

- Tilsvarende bestemmelse i NS 8408 pkt. 19.3



Entreprenørens valgfrihet kan bli begrenset av egne beskrivelser i tilbudet



- **LB-2010-15838**

Materialvalg i brannvegg. Lagmannsretten legger til grunn at opplysningen i Hallmakers tekniske beskrivelse, kontraktens vedlegg 6, om at brannveggen mellom Montérforretningen og trelastlageret skulle utføres i Leca, var en spesifisering som medførte at Hallmaker deretter ikke fritt kunne endre materialvalget. Når entreprenøren har spesifisert utførelsen, er det ikke lenger avgjørende at entrepris kontrakten i utgangspunktet er en funksjonskontrakt. Siporex har heller ikke de samme bygningstekniske kvaliteter som Leca. Det forhold at Nesbygg ikke uttrykkelig protesterte, kan etter lagmannsrettens syn ikke betraktes som en aksept. Spørsmålet om endret materialvalg kan ikke sees å være tatt opp i byggemøtene. Forholdet til kontraktsspesifiseringen og forholdet mellom Leca og Siporex som byggemateriale synes ikke å ha vært drøftet mellom partene verken da Hallmaker besluttet å benytte Siporex eller senere.

Nesbygg kan etter dette kreve prisavslag, som retten som her fastsetter til Hallmakers besparelse. Nesbyggs krav er urealistisk høyt. Retten har etter en faglig vurdering kalkulert besparelsen til ca kr 300 000.

Nesbygg tilkjennes kr 300 000 for mangler ved brannveggen.



Frempek – hva skjer fremover?



Grunnforhold og risikofordeling

Hvor går veien videre?

Grunnforhold og risikofordeling, NS 8407

NS 8407

23.1 Byggherrens risiko for uforutsette forhold ved grunnen

Byggherren har risikoen for forhold ved grunnen dersom de avviker fra det totalentreprenøren hadde grunn til å regne med ved utarbeidelsen av tilbudet.

Totalentreprenøren skal:

- a) gjennomføre en aktsom besiktigelse av byggeområdet og dets omgivelser,
- b) innhente foreliggende opplysninger om forhold ved grunnen, som for eksempel forurensninger, geologiske og geotekniske forhold ved kontakt med offentlige etater, i den grad slike opplysninger ikke er fremlagt av byggherren, og
- c) innhente opplysninger om kabler og rør ved kontakt med offentlige etater og andre det er nærliggende å kontakte om dette, i den grad slike opplysninger ikke er fremlagt av byggherren.

Byggherren plikter i tilbuds- eller konkurransegrunnlaget å opplyse om forhold ved grunnen, byggeområdet og dets omgivelser som han kjente eller måtte kjenne til, og som det var nærliggende å anta at totalentreprenøren hadde interesse av å få.

Alle foreliggende opplysninger i saken skal tas i betraktning ved avgjørelsen av hva totalentreprenøren hadde grunn til å regne med. Det samme gjelder forhold nevnt i annet ledd, selv om totalentreprenøren ikke har oppfylt sin plikt etter denne bestemmelsen.

Byggherren svarer for de opplysninger om forhold ved grunnen, byggeområdet og dets omgivelser som han har gitt i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

Dersom byggherren gir uriktige, mangelfulle eller ufullstendige opplysninger, jf. tredje ledd, har han risikoen for konsekvensene av dette, med mindre man kan gå ut fra at dette ikke har virket inn på tilbudet. Det samme gjelder for riktigheten av opplysninger innhentet etter annet ledd bokstav b og c.

**Hva hadde
entreprenøren
«grunn til å regne
med»?**

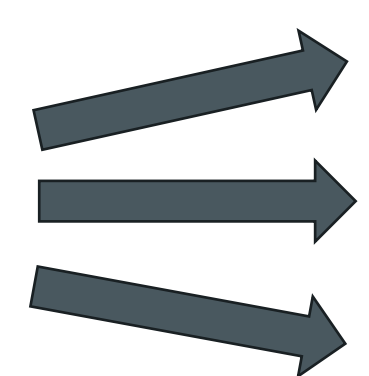
Grunnforhold og risikofordeling, NS 8407

NS 8407

23.1 Byggherrens risiko for uforutsette forhold ved grunnen

Byggherren har risikoen for forhold ved grunnen dersom de avviker fra det totalentreprenøren hadde grunn til å regne med ved utarbeidelsen av tilbudet.

Totalentreprenøren skal:

- 
- a) gjennomføre en aktsom besiktigelse av byggeområdet og dets omgivelser,
 - b) innhente foreliggende opplysninger om forhold ved grunnen, som for eksempel forurensninger, geologiske og geotekniske forhold ved kontakt med offentlige etater, i den grad slike opplysninger ikke er fremlagt av byggherren, og
 - c) innhente opplysninger om kabler og rør ved kontakt med offentlige etater og andre det er nærliggende å kontakte om dette, i den grad slike opplysninger ikke er fremlagt av byggherren.

**Grunn til å regne med MER,
når man plikter å undersøke**

Byggherren plikter i tilbuds- eller konkurransegrunnlaget å opplyse om forhold ved grunnen, byggeområdet og dets omgivelser som han kjente eller måtte kjenne til, og som det var nærliggende å anta at totalentreprenøren hadde interesse av å få.

Alle foreliggende opplysninger i saken skal tas i betraktning ved avgjørelsen av hva totalentreprenøren hadde grunn til å regne med. Det samme gjelder forhold nevnt i annet ledd, selv om totalentreprenøren ikke har oppfylt sin plikt etter denne bestemmelsen.

Byggherren svarer for de opplysninger om forhold ved grunnen, byggeområdet og dets omgivelser som han har gitt i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

Dersom byggherren gir uriktige, mangelfulle eller ufullstendige opplysninger, jf. tredje ledd, har han risikoen for konsekvensene av dette, med mindre man kan gå ut fra at dette ikke har virket inn på tilbudet. Det samme gjelder for riktigheten av opplysninger innhentet etter annet ledd bokstav b og c.

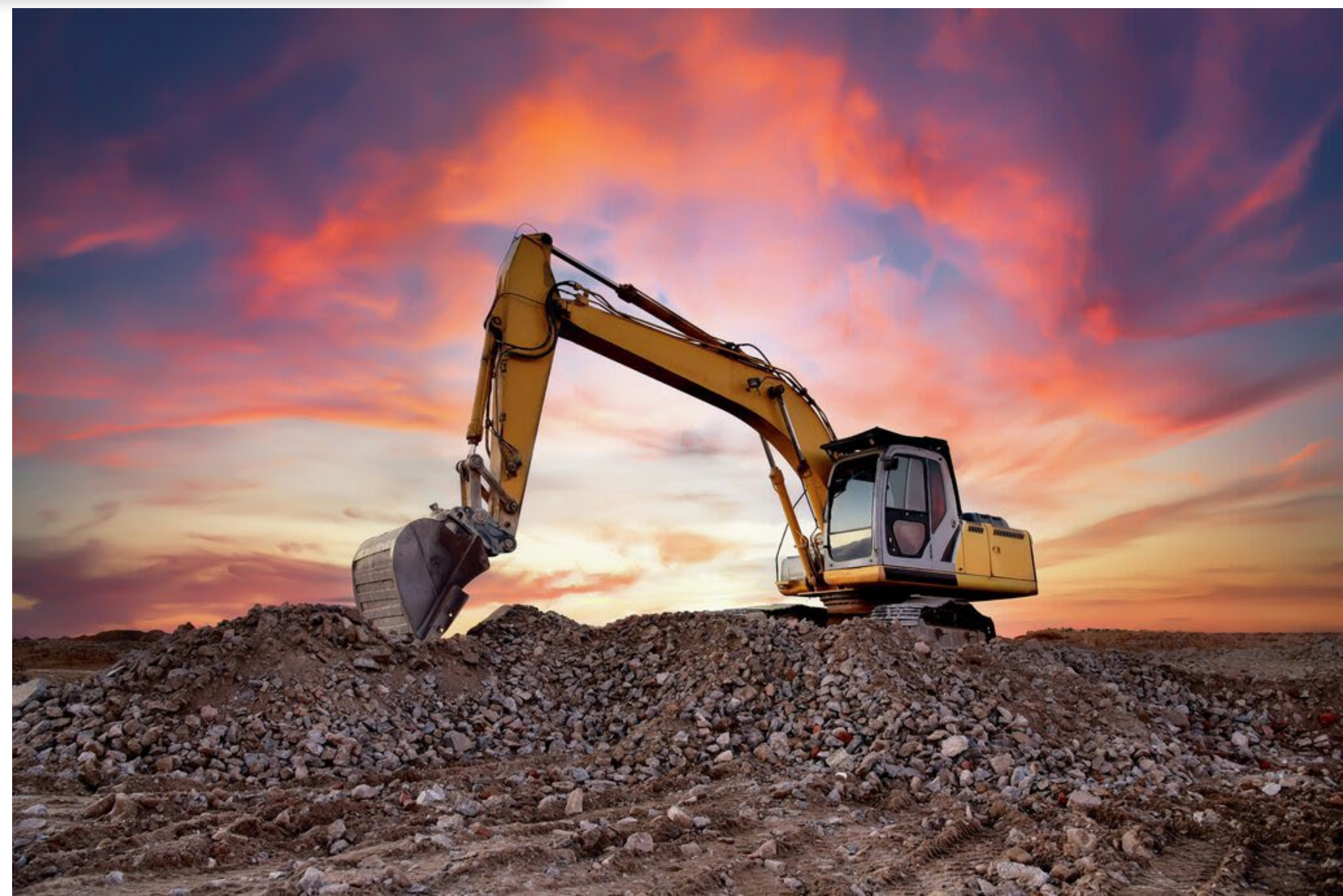
Grunnforhold og risikofordeling, NS 8408

NS 8408

18.2 Risiko for avvik fra referansegrunnlaget

Oppdragsgiveren har risikoen for avvik mellom referansegrunnlaget og de faktiske grunnforholdene, dersom avviket går ut over variasjoner som måtte påregnes ut fra referansegrunnlaget.

- Innfører referansegrunnlaget som sammenligningsgrunnlag
- Mer spisset/konkret vurderingstema (mindre skjønn og «helhetsvurdering»)



Grunnforhold og risikofordeling, NS 8408

NS 8408

18.1 Referansegrunnlag

Oppdragsgiverens beskrivelse av forhold i og ved grunnen i anleggsområdet utgjør kontraktens referansegrunnlag for grunnforhold. Referansegrunnlaget er utgangspunktet som de faktiske grunnforholdene skal vurderes mot, etter [18.2](#).

Referansegrunnlaget skal være tilpasset kontraktsarbeidet og gi totalentreprenøren tilstrekkelig og forsvarlig grunnlag for utarbeidelse av tilbud, og skal omfatte

- informasjon fra grunnundersøkelser av geologi, geoteknikk og forurensning, utført etter alminnelige bransjenormer,
- annen tilgjengelig og relevant informasjon om naturgitte og menneskeskapte forhold i og ved grunnen, og
- informasjon om hva massene består av.

I tilfelle informasjonen nevnt i bokstav a), b) eller c) ikke gir totalentreprenøren tilstrekkelig og forsvarlig grunnlag for utarbeidelse av tilbud, skal oppdragsgiveren i referansegrunnlaget i tillegg angi

- hvilken informasjon om grunnforhold som skal legges til grunn for utarbeidelse av tilbud, og/eller
- henvisning til avtalte pris- og tidsmekanismer inntatt i kontraktens vedlegg som er egnet for håndtering av usikkerhet knyttet til grunnen.

Byggherrens plikt til å beskrive grunnforholdene er skjerpet

Entreprenørens undersøkelsesplikter er lempet

Forskyvning av risiko mot byggherre?

Overføring av risiko for grunnforhold

- **Protokollen til NS 8407:** Risikooverføring er kun anbefalt i tilfeller hvor det er foretatt grunnundersøkelser

Til 23.2 Avtalt plassering av risikoen for forhold ved grunnen

Dersom det avtales at totalentreprenøren skal ha risikoen for forholdene ved grunnen, anbefales det sterkt at det innhentes nødvendige grunnundersøkelser som vedlegges konkurransegrunnlaget. Dette vil gjøre entreprenøren bedre i stand til å påta seg og kalkulere risikoen.

- I praksis relativt vanlig til tross for at det er ment å være en unntaksbestemmelse – skaper noen utfordringer
-
- Ikke bestemmelser om risikooverføring i NS 8408
 - Men man har jo avtalefrihet



Noen andre frempek

Betydningen av NS 8408 for utviklingen videre

- Hvem vil ta i bruk NS 8408?
- Oppdatering av øvrige standardkontrakter, herunder NS 8407
 - Tilpasninger til den nye digitale hverdagen inspirert av bestemmelsene i NS 8408 og NTK25
 - Overføring av nye ensporede endringsordresystemet fra NS 8408?
 - Eller opprydning etter Nye Jordal Amfi-dommen?
 - Sluttoppgjørfrister og søksmålsfrister

Nyheter i NTK 25

- ESG (Environmental, Social, Governance), art. 4.1 (sml. div. seriøsitetsbestemmelser), sml. NS 8408 pkt. 4 og 7c
 - Miljø
 - Menneskerettigheter
 - Arbeidsforhold
 - Antikorrupsjon
 - Antihvitvasking
 - Eksportkontroll
 - Hevingsrett
 - Nytt «Vedlegg K» prioritert ved motstrid
- Digital sikkerhet, art. 35
 - Rutiner for å «identifisere, vurdere, varsle og håndtere» digitale sikkerhetsrisikoer
- Tilgang til prosjektdokumentasjon etter levering og ferdigattest, art. 19.5
 - Gjelder felles digitalt dokumenthåndteringssystem, 45 dager etter ferdigattest

Andre temaer

- Rettigheter til prosjektmaterialet
- Tvisteløsning og mekling
- Terskel for ansvarsbegrensninger («grovt illojalt har tilsidesatt oppdragsgivers interesser» jfr. NS 8408 pkt. 39.1)
- Force majeure
 - Basert på erfaringer fra Covid-19
 - Var i mandatet til NTK-25
 - Endring i NS 8408 – ikke bare fremdriftshindringer, men gir kun fristforlengelse, se pkt. 48
 - Deloppsigelse ved force majeure ved hindring i mer enn 6 måneder

Takk for
oppmerksomheten!



Alf Johan Knag

Partner | Advokat
ajk@sands.no
41916709



Anne-Lovise Christensen Nybakk

Senioradvokat
ala@sands.no
48016620