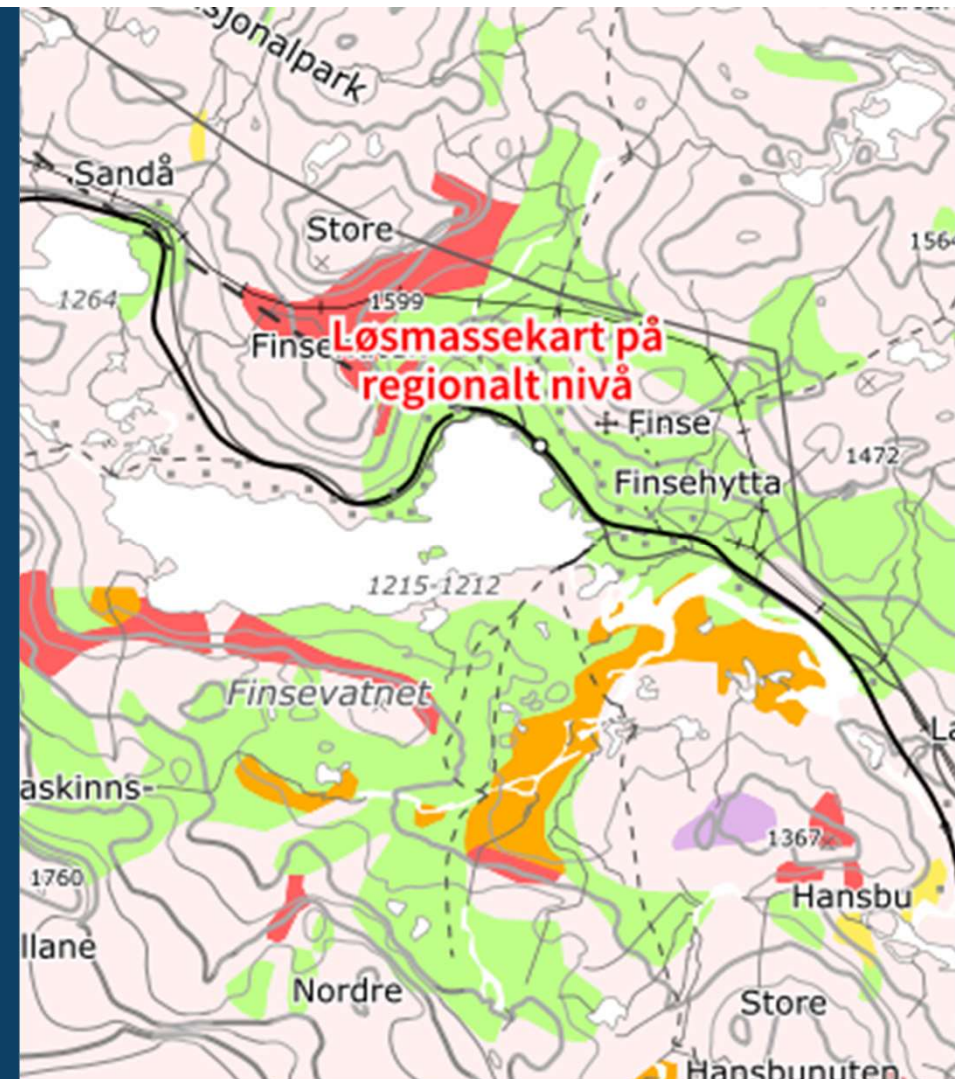


Risikohåndtering av grunnforhold og arbeidsgrunnlag

Finse 2026

ANDERS EIDE RØYNEBERG

21.04.2026



THOMMESSEN



Før tilbud



Underveis



Uenighet/tvist

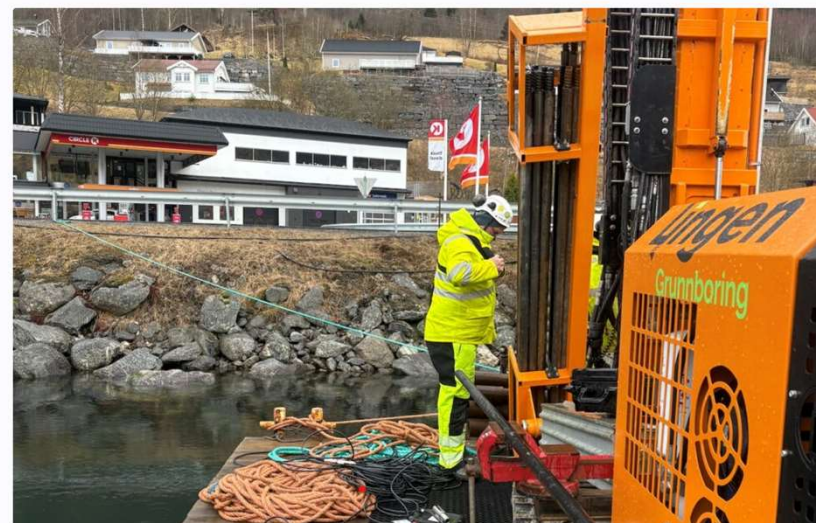
Før tilbudet



Begreper tilpasset det konkrete prosjektet?

- "*forhold ved grunnen*" er ikke definert i NS 8407 pkt. 23.1, men bestemmelsen er myntet på ting under bakken
 - Forurensninger, geologiske og geotekniske forhold, kabler og rør
 - Byggeområdet og dets omgivelser
 - "*lokale forhold*" (NS 3431 pkt. 8.1)?
 - Behov for konkretisering?
 - Hva med vannet? Luften? Annet?

13 april 2026



Bildet: Poretrykksmålerne ble installert i ulike dybder under sjøbunnen før påske. Foto: Cautus Geo

Cautus Geo overvåker poretrykket og vannkvaliteten innerst i Nordfjord. Der kommer ny gangvei fra cruisehavna mot Olden sentrum.

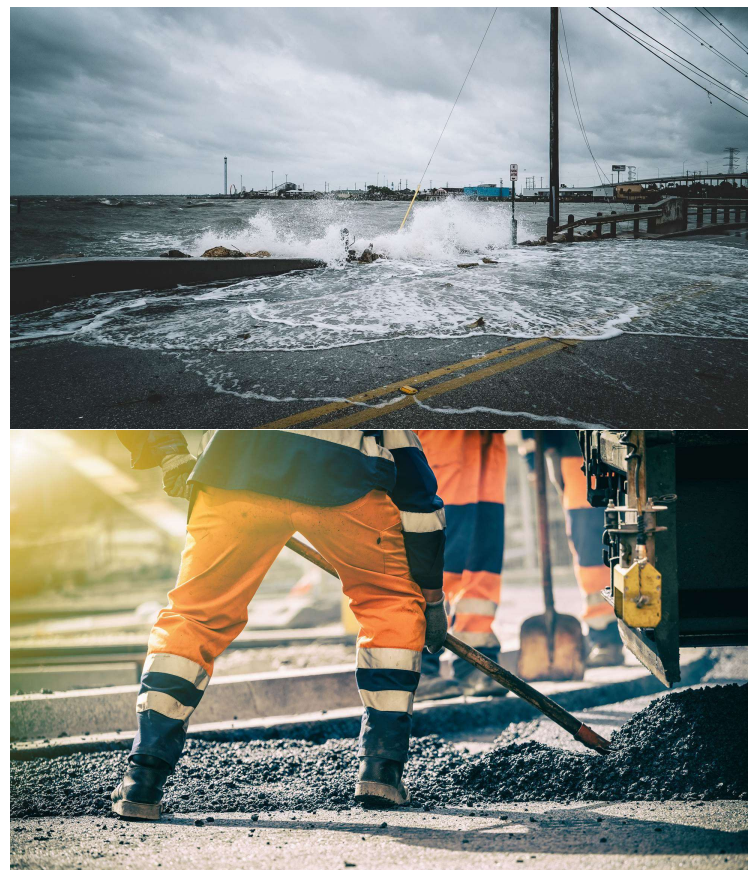
Nordfjord Havn skal ta imot over 100 store cruiseskip med over 360.000 passasjerer i løpet av sommersesongen. Mange turister vil oppleve Birkedalsbreen og Fjærlandsbreen. Andre vil handle litt på land eller gå inn til Olden sentrum. Da trengs en trygg og sikker gangvei. Den bygges på steinfylling langs fylkesveien.

Før påske installerte Cautus Geo poretrykksmålere på ulike dybder under sjøbunnen. I fjorden ble det etablert målebøyer sist høst. Bøylene overvåker vannkvaliteten. Det gir automatisk og kontinuerlig overvåking med sanntidsanalyse i Cautus Web. Der blir det etablert varslingsgrenser som utløser alarm om det skjer uønskede ting i grunnen eller i sjøen.

Begreper tilpasset det konkrete prosjektet?

"*det fysiske arbeidsunderlaget*" er ikke definert i NS 8407 pkt. 22.3

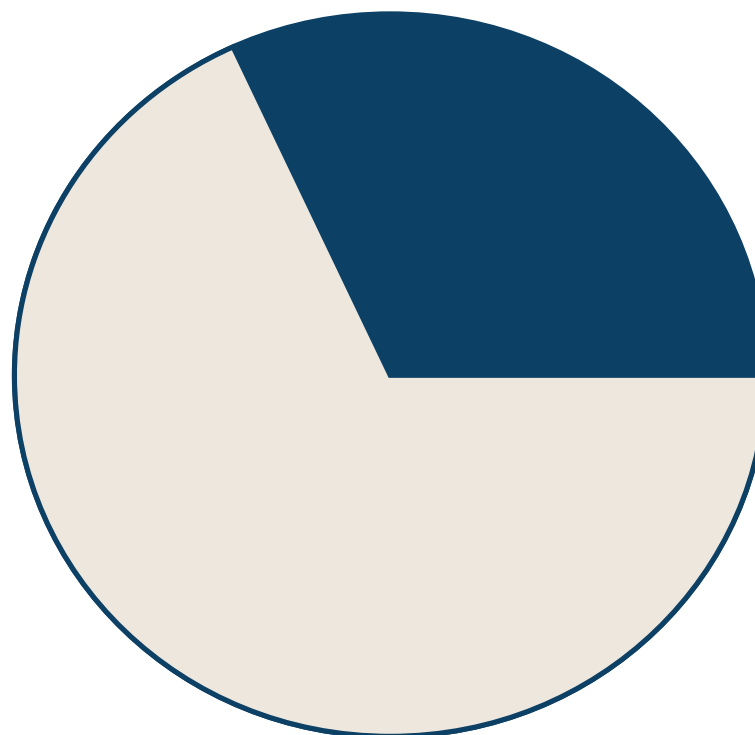
- Eksemplifisert: "*herunder andres arbeid på bygget og anlegget*"
- Avgrenset: Ikke grunnforhold
- Behov for konkretisering og beskrivelser?



Hovedregelen om grunnforholdsrisiko i NS 8407 punkt 23.1

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

- TE har risikoen for det TE *"hadde grunn til å regne med"*
- BH har risikoen for det TE ikke *"hadde grunn til å regne med"*
- Konsekvenser der BH har risikoen
 - Vederlagsjustering, jf. punkt 34.1.2
 - Fristforlengelse, jf. punkt 33.1 bokstav b)



Isfjell er dyrt



Stikke hodet i sanden



Campus Ullevål viser at det lønner seg å gjøre grundige grunnundersøkelser

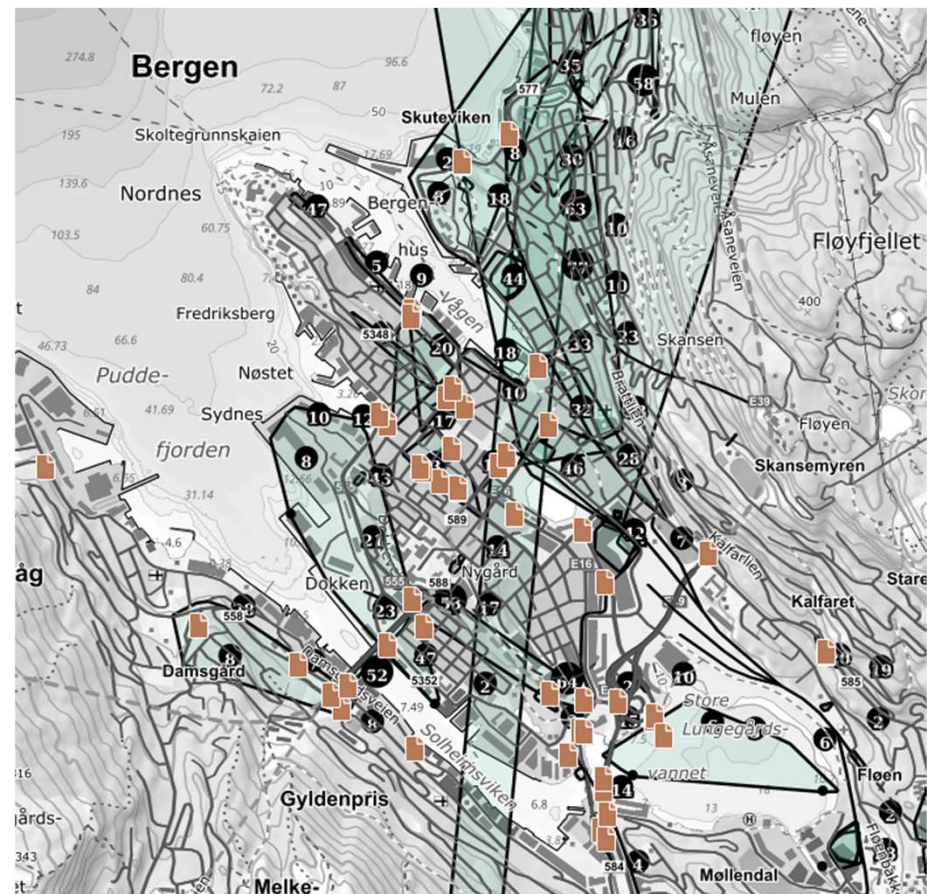
3.2.2026 14:29:53 CET | [NGI](#) | Aktuelt



NGI - Norges Geotekniske Institutt har gjort grundige grunnundersøkelser i forbindelse med byggingen av sitt nye hovedkontor i Oslo, Campus Ullevål. Likevel utgjør grunnundersøkelsene under 0.5 prosent av de samlede byggekostnadene. Gevinst: Smidig, innovativ og kostnadseffektiv byggeprosess, tross krevende grunnforhold med kvikkleire.

"I I I I I Ä L K K Ä J S Ä I I K I Ä I I"

- Per tilbudstidspunktet (eller signeringen?)
- Konkurransgrunnlaget og vedlagte rapporter
- Byggherrens opplysninger, opplysningsplikt, fakta og vurderinger
- Aktsom befarung av byggeområdet
- Offentlig tilgjengelige opplysninger (kommunale data, kabler, rør)
- Normativ helhetsvurdering: Påregnelig for en aktsom og forstandig leverandør
- Det sannsynlige og normalvariasjoner



Avvikende risikofordeling? Punkt 23.2

- Partene kan avtale at totalentreprenøren overtar (mer) risiko for grunnforholdene
- Standardens løsning: **Vesentlige** avvik kan likevel påberopes
- Konkret helhetsvurdering av avvik mellom forventelige og faktiske forhold og hvor vesentlig avvik er
 - Arten av grunnforholdet
 - Fjernt eller nært opp til påregnelige varianter
 - Muligheten for å avdekke forholdet.
 - Konsekvens i tid og penger vs priset/kalkulert risiko
- Pelelengder og lignende?
- Fullstendig "all risk" overføring?
 - Krever klar avtale (se også HR-2026-780-A)



Avvikende risikofordeling for arbeidsunderlag?

- Punkt 22.3: Byggherren bærer risikoen for at underlaget er slik entreprenøren hadde "*grunn til å regne med*"
 - Uttrykkelig beskrivelse?
 - Kvalitetskrav, toleranser?
 - "*kontrakten, oppdragets art og omstendighetene for øvrig*"
- Annen risikofordeling krever klar avtale
- Aksept-/verifikasjonsprosedyre for underlaget?



Underveis



Dokumentasjon & dialog

- Endringsordresystemet
- Løpende involvering av begge parter
- Sikre dokumentasjon
 - Dokumentasjonsbehov styres av det man har krav på/vil oppnå
 - Tidseffekter?
 - Kostnadseffekter?
 - Årsaksforhold
 - Mengdekontrakter: tilleggsmasser vs kontraktsmasser
 - Kontrakter med "vesentlighetsfradrag"

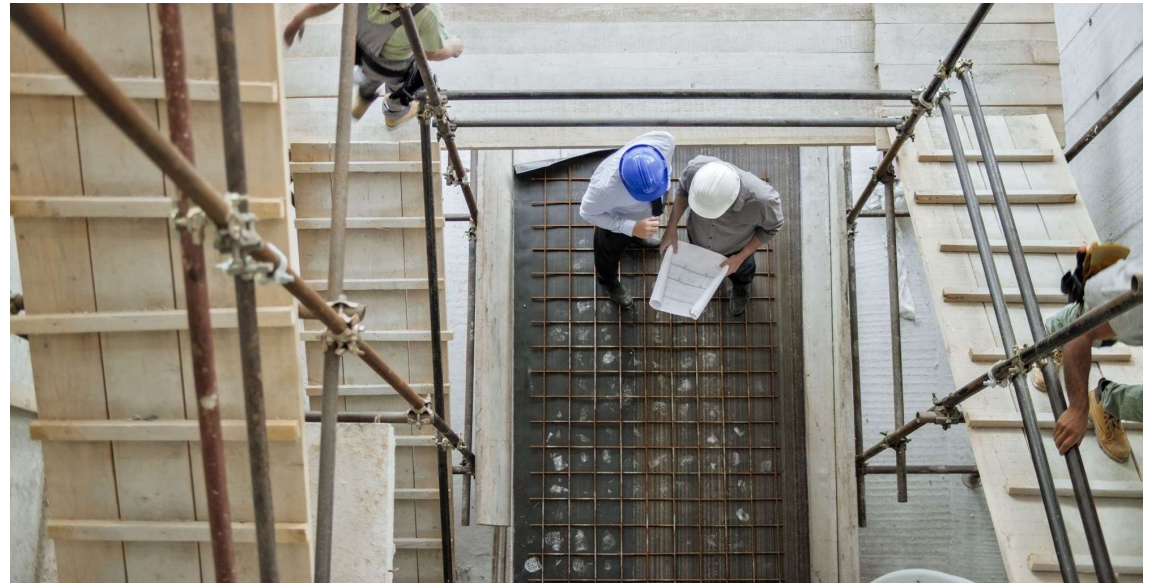


Uenighet/tvist



"Forlik" eller forlik underveis?

- Hva oppnådde man enighet om?
- Lukket grunnforholdsrisiko, eller det konkrete avviket?



Dokumentasjon for avvik

- Vanskelige, skjønnsmessige vurderinger
 - Særlig der partene har avtalt "vesentlighetsterskel"
- Behov for god dokumentasjon fra byggegropa/arbeidsstedet
- Tekniske vurderinger og sakkyndige

"Det er imidlertid omstridt hvor faste massene var og hva fastheten eventuelt skyldtes. At Hæhre selv opplevde massene som harde er i seg selv ikke tilstrekkelig til å sannsynliggjøre verken graden av fasthet, årsaken til fastheten eller hvilken arbeidsmetodikk som skulle til for å få gravd ut massene.

Partene har framlagt sakkyndige vurderinger blant annet fra sivilingeniørene Rømoen fra NGI, Berggren fra GeoFrost, Watn fra NTNU og Brendbekken fra Multiconsult..."

(LE-2019-150626)

Dokumentasjon for konsekvens

- Virkningene som kreves kompensert (tid og penger) må stå i årsakssammenheng med avviket som utløser retten til kompensasjon
- Kostnader/tid ved avvik som kunne påregnes skal ikke kompenseres (ev under vesentlighetsterskelen)
- Kostnader/tid som ville påløpt uavhengig av avviket skal ikke kompenseres (ikke årsakssammenheng)



Takk for oppmerksomheten!

thommessen.no
Oslo • Bergen • Stavanger • London

ADVOKATFIRMAET THOMMESSEN AS



Anders Eide Røyneberg

MANAGING ASSOCIATE // ADVOKAT

Oslo

M +47 95 06 53 79

E arr@thommessen.no