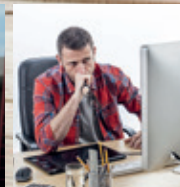




Entreprise- og anskaffelsesrett





Eurojuris Norge AS er en sammenslutning av 16 selvstendige advokatfirmaer spredt over hele landet. Våre advokater bistår næringslivet, organisasjoner, det offentlige og privatpersoner med alle typer juridiske tjenester. Advokatfirmaene i Eurojuris Norge har en sterk lokal forankring og god lokalkunnskap, og de er ledende firmaer innen sine regioner. Eurojuris Norge er dessuten tilsluttet Eurojuris International, Europas ledende uavhengige nettverk av advokatfirmaer.

Ved utgivelsene av Eurojuris Informerer ønsker vi å dele vår kunnskap om relevante og praktiske temaer på ulike rettsområder. Denne gangen byr vi på artikler om anskaffelser og entrepriser.

Eiendomsprosjekter involverer store verdier og mange interesser. En strukturert gjennomføring tar tid og går i ulike faser. Det må etableres et planmessig samspill mellom utvikler, kommune, investor, bank, entreprenør og kjøper/leietaker. Dersom samspillet ikke fungerer, svinner verdier og kvalitet i prosjektet.

En godt planlagt og regulert prosess sikrer forutsigbarhet. Advokater rådgir og representerer i alle faser av eiendomsutvikling. Oftest gjennom bistand for å søke avklaring og løsning for klientene, andre ganger som den som snakker partens sak, også i tvist. Advokater bistår i å synliggjøre, bygge, sikre og utløse verdier.

I dette heftet viser vi frem kompetansen til noen av de dyktige advokatene tilknyttet vårt nettverk. I Eurojuris Norge har vi mange advokater med særskilt høy kompetanse som rådgivere innen anskaffelser og entrepriser. De rådgir og bistår ulike parter i mangfoldet av faser, sakstyper og problemstillinger. Gjennom deres arbeid høstes erfaringer som deles i nettverket, og som benyttes til ytterligere å øke kvaliteten på våre tjenester. Vi håper tekstene skaper forståelse og kommer til nytte. Ved spørsmål til artiklene eller annet kan advokatene i Eurojuris Norge selvsagt kontaktes for mer informasjon.

God lesing og god sommer!

Bjarte Røyrvik
Styreleder i Eurojuris Norge AS

Besøk vår hjemmeside
www.eurojuris.no

Utgivelsesdato: Juni 2020

Innhold

	Side
NS 8407 – Totalentreprise	4
<i>Advokat/partner Ole Magnus Heimvik</i>	
Forsering ved forsinkelser	14
<i>Advokatfullmektig Bjørnar Solberg Brandtzæg</i>	
Intervenering: Slik overtar du kontraktsarbeidet på riktig måte	22
<i>Advokat/partner Aki Johannes Viitala og advokatfullmektig Helene Kristiansen</i>	
Hvilke krav stilles til innsigelser mot entreprenørens sluttoppstilling etter Høyesterettsdom HR-2020-228-A?	30
<i>Advokatfullmektig Marie Liang</i>	
Når begynner de preklusive fristene i sluttoppgjørsbestemmelser å løpe?	36
<i>Advokat/partner Håkon Sannrud</i>	
Arkitektfirma idømt erstatningsansvar overfor boligkjøpere	42
<i>Advokat Tor Magne Grønnestad</i>	
Offentlige anskaffelser meets korona. Det krever #handlingsrom. Finnes det?	50
<i>Advokatfullmektig Karoline Martinsen Toverud</i>	
Tolkning av kvalifikasjonskrav	56
<i>Advokat Karoline Nilsson Hollund</i>	
Advokatfirma Hald & Co	59



NS 8407 – Totalentreprise

Av advokat/partner Ole Magnus Heimvik
omh@haldco.no

*En totalentreprise vil i all hovedsak
beskrive funksjonene byggherren ønsker,
ikke utførelsesmetodene.*

Advokat Ole Magnus Heimvik er partner i Advokatfirma Hald & Co DA. Han bistår klienter innenfor entrepriserett, samt selskapsrettslige og kontraktsrettslige problemstillinger. Hans virksomhet omfatter primært rådgivning og tvistehåndtering for firmaets næringsklienter og ulike offentlige aktører. Heimvik er også mye benyttet som bostyrer i konkurs.

1. INNLEDNING

Entrepriskontrakter deles i juridisk faglitteratur vanligvis opp i to hovedgrupper; utførelses-entreprise, slik som hovedentreprise, og totalentreprise, som er temaet videre i artikkelen. En vesentlig forskjell mellom disse entreprisformene er at totalentreprenøren, i tillegg til utførelsen, også har all eller vesentlige deler av prosjekteringen, og derved også risikoen for feil ved prosjekteringen. En totalentreprise vil av denne grunn også i all hovedsak beskrive *funksjonene* byggherren ønsker, ikke *utførelsesmetodene*.

Avhengig av omfanget av byggherrens spesifikasjoner og krav vil totalentreprenøren også ha betydelig frihet med hensyn til materialvalg, løsninger og utførelse. Samtidig vil totalentreprenøren ha et omfattende ansvar for de valg som tas, for eksempel at disse oppfyller alle generelle krav etter lover og forskrifter, samt byggherrens konkrete funksjonskrav.

Totalentreprise er mer og mer benyttet av offentlige aktører da kontraktsformen er ansett for å gi god kostnadskontroll. Samtidig er det antatt at en totalentreprise ofte vil gi en høyere pris som følge av at standarden regnes for å innebære økt risiko for entreprenøren, blant annet ved at entreprenøren selv har ansvar for prosjekteringen, noe som blant annet medfører at muligheten for å kreve tilleggsvederlag vil være mindre, og noen ganger nærmest fraværende.

I sin reneste form, der byggherren kun beskriver de mest grunnleggende funksjoner som skal være oppfylt ved bygget, vil totalentreprise-

formen gi rom for at entreprenører som har et godt

samarbeid med både arkitekter, prosjekterende og underentreprenører, vil kunne levere en bygningsmasse som oppfyller alle funksjonskrav, til en svært fordelaktig pris for byggherren. Problemet vil imidlertid ofte være at byggherren, for å sikre sine interesser, går svært langt i å spesifisere og beskrive både løsninger og materialvalg. Dette vil gjøre at totalentreprenøren i mindre grad kan gjøre helhetlige valg, og det vil derved også påvirke totalkostnadene i negativ retning.

Svært ofte går byggherrens forprosjektering så langt at man reelt sett er over i en blanding av en utførelsesentreprise og en totalentreprise. I tillegg vil forprosjekteringen fra byggherrens side kunne reise ulike problemstillinger etter kontraktsinngåelse, ikke minst der det foreligger feil eller mangler ved slik prosjektering.

I det videre gjennomgås noen problemstillinger som erfaringsmessig oppstår i totalentrepriser. Gjennomgangen er ikke på noen måte uttømmende, men er ment som en enkel innføring på noen sentrale punkter.

2. KONTRAKTSINNGÅELSE – AVVIK FRA STANDARDBESTEMMELSENE

Standardkontrakter, som NS 8407, er ment å være balanserte kontrakter hvor partenes interesser er vurdert og veid mot hverandre, og hvor standarden og kontraktens ordlyd er utformet med tanke på å beholde en rimelig balanse mellom partene.

Det er imidlertid svært vanlig at kontraktsforslag, har bestemmelser som avviker fra standarden. Ofte kommer disse fra byggherresiden, og normalt slik at entreprenøren forutsettes å akseptere å avtale seg bort fra standarden ved å godta særbestemmelser utarbeidet av byggherren. Større aktører som jevnlig kontraherer etter standarden, har gjerne et eget standardisert sett med avvikende bestemmelser og/eller tilleggsbestemmelser. Ofte er disse avvikene mer gjennomtenkte og tilpasset standarden enn endringer som legges inn av mindre profesjonelle aktører. Uansett bør man vise varsomhet ved inngåelse av kontrakt med slike avvik. Svært ofte vil selv mindre endringer kunne gi store og utilsiktede utslag, for eksempel ved at kontraktens indre sammenheng påvirkes.

Fra entreprenørsiden bør man alltid utvise varsomhet dersom det i en anskaffelsesprosess foreligger kontraktsutkast med bestemmelser hvor man avtaler seg bort fra standardens bestemmelser. Svært mange tvister i entreprisforhold kunne vært unngått om partene på dette stadium søkte kyndig bistand for å få veiledning

rundt hvilke konsekvenser de avvikende bestemmelser vil innebære, og eventuelt også til å få utformet eventuelle avvikende bestemmelser mer konkret.

Et generelt råd er at man i størst mulig grad unngår avvikende bestemmelser i disse kontraktene. Dersom det likevel fremstår som nødvendig å avtale eller akseptere avvik, er anbefalingen å søke kyndig bistand for vurdering av endringene før kontrakt inngås.

3. OVERFØRING AV PROSJEKTERINGSGRUNNLAGET – RISIKO FOR TOTAL-ENTREPRENØR

Som angitt innledningsvis, er det svært vanlig at byggherren ikke begrenser seg til å beskrive rene funksjoner for bygget som skal leveres. Svært ofte er det gjort en mer eller mindre omfattende innledende prosjektering fra byggherre selv, eller av konsulenter engasjert av byggherre. Dette prosjekteringsgrunnlaget vil normalt også danne grunnlag for totalentreprenørens kalkulasjoner og beregninger i tilknytning til tilbud på arbeidene.

Videre vil kontraktene regelmessig inneholde bestemmelser om at totalentreprenøren får tiltransportert den prosjekterende, jf. NS 8407 pkt. 13.1. Det er videre også forholdsvis vanlig at man i tillegg avtaler at totalentreprenøren overtar risikoen for løsningen og annen prosjektering som er utarbeidet før transporten, prosjektering utført på vegne av byggherren, jf. NS 8407, pkt. 24.2.



Overføringene til totalentreprenøren av den prosjekterende, og eventuelt allerede utført prosjektering, vil kunne reise mange problemstillinger mellom byggherre og totalentreprenør, og vil også kunne innebære en betydelig overføring av risiko for totalentreprenøren.

Reelt sett innebærer overføringen at totalentreprenøren på overføringsstadiet har begrenset mulighet til å vurdere risikoen han påtar seg.

Videre vil det i etterkant kunne oppstå en rekke problemstillinger dersom det foreligger feil ved prosjekteringen. I tilfeller hvor totalentreprenøren har overtatt kontrakten med den prosjekterende og risikoen for utført prosjektering, vil totalentreprenøren også sitte med risikoen for feil som ligger i selve prosjekteringsgrunnlaget utarbeidet for byggherren. Konsekvensen blir at totalentreprenøren vil måtte utbedre de feil som foreligger, uten at dette gir rett til vederlagsjustering overfor byggherren. Samtidig vil totalentreprenøren kunne ha et krav mot den prosjekterende som er begrenset til det ansvar den prosjekterende ville

hatt overfor byggherren som man opprinnelig inngikk kontrakt med. Overfor byggherren vil den prosjekterende da i en del tilfeller kunne gjøre gjeldende at for eksempel uteglemte forhold ikke har påført byggherren noe økonomisk tap. Dette fordi kostnaden for byggherren ville blitt tilsvarende høyere dersom feilen ikke var begått. I en slik situasjon vil totalentreprenøren altså risikere å bli sittende igjen med hele kostnaden.

Totalentreprenøren kan unngå denne, og øvrige risikoer ved slik overføring av prosjekterende og risiko for det som allerede

er prosjektert, ved å bruke tilstrekkelig tid og ressurser for å få kvalitetssikret prosjekteringen i den fem ukers perioden som følger av standardens pkt. 24.2.2. Feil som avdekkes, må da varsles, og konsekvensen vil være at totalentreprenøren ikke overtar risikoen for den aktuelle delen av byggherrens prosjektering.

Dessverre er det svært ofte slik at totalentreprenørens gjennomgang av prosjekteringen og prosjekteringsgrunnlaget på dette stadiet blir

svært overfladisk, og noen ganger helt fraværende. Når man da langt senere, i utførelsesfasen, blir kjent med feilene, vil det i utgangspunktet være svært vanskelig å få gjort noe med dette, og totalentreprenøren må selv bære risikoen og alle kostnader som feilen medfører. Selv om det ofte, både av hensyn til tid og kostnader, kan være fristende å ikke bruke mye tid og ressurser på en gjennomgang av prosjekteringsgrunnlaget, så kan dette i noen tilfeller være helt avgjørende for lønnsomheten i prosjektet for totalentreprenøren.

4. RISIKO FOR GRUNNFORHOLD – OVERFØRING AV RISIKO

Grunnforhold vekker ofte en del særskilte problemstillinger i byggeprosjekter fordi det vanligvis foreligger en forholdsvis stor grad av usikkerhet knyttet til grunnens beskaffenhet. Problemstillinger som kan oppstå, kan være at det er grunnere til fjell enn antatt, det er lengre til fjell enn antatt, det er mer ustabile masser enn

antatt, det er forurensning i grunn og så videre.

Grunnforhold og risikoen for disse er derfor særskilt regulert i NS 8407 pkt. 23.

Bestemmelsene gir i realiteten uttrykk for en fordeling av risiko mellom partene. Totalentreprenøren har ansvar for forhold ved grunnen så langt dette ligger innenfor det «... totalentreprenøren hadde grunn til å regne med ved utarbeidelse av tilbudet». Ut over dette påhviler risikoen for grunnforholdene byggherren. Videre har byggherren risikoen for de opplysninger som er gitt vedrørende grunnforhold.

Slik reglene er lagt opp, vil byggherren kunne bli sittende med ansvar for vesentlige deler av de uforutsette forholdene ved grunnen. Mange byggherrer ønsker imidlertid å redusere sin risiko generelt, og for grunnforhold spesielt. Standarden åpner da også for at deler av byggherrens risiko kan overføres til totalentreprenøren som en del



Det er imidlertid viktig at begge parter her er bevisste på at standardens system

av kontrakten. Dette er regulert i NS 8407 pkt. 23.2.

Det ligger allerede i standardens utgangspunkt at totalentreprenøren bør iverksette undersøkelser rundt grunnforholdene der forholdene tilsier det, før kontrakt inngås. Dersom det i tilbudsgrunnlaget fremgår at byggherren vil overføre større deler av ansvaret for grunnen til totalentreprenøren, bør totalentreprenøren redusere sin risiko ved tilsvarende å utvide sine undersøkelser av grunnforhold, før tilbud innleveres. I praksis er det svært ofte at totalentreprenøren ikke gjennomfører tilfredsstillende undersøkelser, selv der et større ansvar overføres på totalentreprenøren. I et slikt tilfelle vil totalentreprenøren bære en betydelig risiko for å bli sittende med ekstrakostnadene ved uventede grunnforhold selv.

ikke innebærer at totalentreprenøren overtar all risiko for grunnforholdene. Byggherren vil fortsatt ha risiko for forhold som avviker vesentlig fra det totalentreprenøren hadde grunn til å regne med basert på hovedbestemmelsen i pkt. 23.1. I dom fra Høyesterett inntatt i Rt 1999 side 922 siteres Bech, Entreprisekontrakter, med hensyn til hva som vil være begrensningen for totalentreprenørens ansvar også etter pkt. 23.2, slik:

«...vår rett anerkjenner som en relevant forutsetning for entreprenørens pris at situasjonen er normal i forhold til en nøktern vurdering av tilgjengelige data. En vesentlig svikt i disse forutsetningene, og dermed vesentlig svikt i grunnlaget for kalkylen, gir entreprenøren en rett til justering av kontrakten.»

Begge parter i en totalentreprisekontrakt må følgelig være innstilt på at de vil ha en ikke ubetydelig risiko knyttet opp til grunnforhold. Det er følgelig i begge parters interesse at disse forholdene er best mulig utredet og avklart før kontrakt inngås.

5. FRISTER

5.1 Generelt

Noen av de mest vanlige problemstillingene i tvistesaker rundt totalentreprise er hvordan partene har forholdt seg til standardens ulike frister. Standarden har en rekke ulike frister, herunder for varsel, svar på varsel og for å ta fristavbrytende skritt (hindre at krav tapes).

Fristreglene i standarden for forhold under utførelsen er på mange måter som et ping-pong-spill, hvor varsel må komme raskt, og hvor eventuell tilbakemelding/avvisning må komme like raskt, for å sikre at posisjonen ikke tapes.

Et eksempel kan være en totalentreprenør som mottar et pålegg fra byggherren. Dersom totalentreprenøren mener dette er en endring som han ikke er forpliktet til å utføre, skal han «uten ugrunnet opphold» varsle byggherren om at dette påberopes som en endring. Dersom fristen oversittes, taper totalentreprenøren retten til å påberope endringen og til å justere vederlaget som følge av denne.

Tilsvarende må byggherren, dersom slikt varsel mottas innen fristen, «uten ugrunnet opphold» etter at varslat er mottatt, avvise kravet, ellers er byggherren bundet.

Reglene er basert på en grunntanke om lojalitet i kontraktsforhold og et behov for raske avklaringer. Systemet kan imidlertid by på store overraskelser for aktører som ikke er kjent med de strenge kravene som reelt sett foreligger. En part som ikke følger med og responderer raskt nok, vil kunne lide betydelig økonomisk tap eller påføres betydelige kostnader.

Noe folkelig kan man si at standarden på en rekke områder ikke aksepterer sommel fra noen av partene.

5.2 «Uten ugrunnet opphold»

Varsler, krav og avvisning av krav skal normalt fremmes «uten ugrunnet opphold». Fristen går igjen en rekke steder i standarden og tolkes strengt i praksis. Fristen begynner normalt å løpe fra da man første gang hadde eller burde hatt tilstrekkelig kunnskap om det aktuelle kravet, og er som ordlyden tilsier svært kort. Reelt er det kun tale om dager før kravet tapes om varsel/respons ikke gis.

Hvor strengt kravet tolkes i det enkelte tilfellet, vil etter rettspraksis avhenge av noen sentrale momenter, som; betydningen for partene; konsekvens av for sen varsling, og om det forholdet varslet omfatter, er delvis uavklart, stort eller komplisert.

Et godt utgangspunkt for enhver aktør er å anse denne fristen som en «straks»-frist og forholde seg deretter. Det vil si at man bør legge opp til systemer som innebærer at det skal sendes



varsel
«straks» man blir kjent
med den aktuelle omstendighet.

I de fleste tilfeller kan det være hensiktsmessig både på entreprenørsiden og på byggherresiden å legge opp til at man i prosjektets gang, for eksempel to faste dager i uken, går gjennom og varsler og/eller avviser alle relevante forhold som har oppstått siden forrige gjennomgang. På denne måten vil varsel bli håndtert maksimalt tre til fire dager etter at forholdet oppstod, og det vil normalt anses som tilstrekkelig. Ved å legge dette inn i interninstruksene til prosjektansvarlig, byggeplassleder, bas mv. vil man på begge sider kunne sikre seg mot fristoversittelse, og derved redusere egen risiko for tap.

5.3 Søksmålsfrist

Mange aktører vil gjerne forholde seg til de alminnelige søksmålsfrister, også i en entreprisekontrakt. Normalt vil et søksmål måtte reises før det er gått tre år for å unngå at et krav tapes som følge av foreldelse. NS 8407 har imidlertid også egne søksmålsfrister for enkelte krav. En frist som mange aktører ikke er bevisst på, er den absolutte søksmålsfristen som følger av standardens punkt 35.2. Her er det satt en frist for totalentreprenøren på åtte måneder fra overtakelse

for å reise sak dersom man har mottatt avslag på varsel etter punkt 32.2 (avslag på krav om å anse pålegg som endring), krav om vederlagsjustering eller krav om fristforlengelse. Oversittes fristen, er kravet tapt.

5.4 Andre frister

Standarden inneholder også en rekke andre frister som man må være kjent med, både som byggherre og totalentreprenør. Noen eksempler:

- I medhold av pkt. 24.2.2 har totalentreprenøren fem uker på seg til å gjennomgå prosjekteringen fra byggherren og eventuelt varsle om feil.
- Reklamasjoner må fremsettes ved overtakelse, og for forhold som avdekkes senere; «innen rimelig tid» (*relativ frist*). I tillegg er det en absolutt reklamasjonsfrist på fem år. Foreldelse vil imidlertid kunne inntre etter tre år.
- Entreprenørens sluttoppstilling skal etter pkt. 39.1 sendes innen to måneder fra overtakelse.
- Byggherren må komme med sine innsigelser mot sluttavregningen og sluttfakturaen innen betalingsfristen (normalt to måneder).

Det er svært viktig at aktørene er bevisste på at standarden har en rekke ulike frister, og de fleste er utformet slik at de må overholdes om man ikke skal lide tap.



6. SLUTTOPPSTILLING OG SLUTTOPPGJØR

Som angitt over har totalentreprenøren en frist på to måneder etter overtakelse på å sende sin sluttoppstilling.

Ved et lengre entreprisoppdrag vil det regelmessig ha oppstått en del forhold som ikke er endelig avklart, og krav som ikke har funnet sin løsning, og som derved ikke er gjort opp. Videre kan det for byggherren være uklart hvilke krav som eventuelt fortsatt opprettholdes fra totalentreprenørens side.

For å sikre en ryddig avslutning av oppdraget, stilles det forholdsvis strenge krav til totalentreprenørens sluttoppstilling og sluttfaktura. Svært ofte slurves det med sluttoppstillingen og sluttfakturaen, noe som kan påføre totalentreprenøren betydelig tap.

Sluttoppstillingen fra totalentreprenøren skal gi en komplett oversikt over partenes mellomværende. Postene skal angis på en slik måte at byggherren kan identifisere de ulike poster og krav.

Et minimum er at sluttoppstillingen skal gi en samlet oppstilling over alle totalentreprenørens krav, jf. NS 8407 pkt. 39.1. Dette innebærer at alle krav, betalte som ubetalte, skal med i oppstillingen. Krav som er fremmet tidligere, også avviste krav, må gjentas. Krav som ikke tas med, anses som frafalt. Også innestående beløp må medtas. Sluttoppstillingen skal så munne ut i en sluttfaktura fra totalentreprenørens side.

Sluttoppstillingen og sluttfakturaen fra totalentreprenøren er i utgangspunktet endelig. Dette innebærer at krav som ikke er tatt med, ikke kan fremmes senere, og derved er å anse som tapt. Fra dette er det kun noen få og snevre unntak først og fremst knyttet til arbeider som skal utføres etter overtakelse.



Bjørnar Solberg Brandtzæg startet i august 2018 som advokatfullmektig i Advokatfirmaet Halvorsen & Co på Lillestrøm. Han er utdannet fra Universitetet i Bergen og inngår i firmaets forretningsjuridiske faggruppe.

Forsering ved forsinkelser

Av advokatfullmektig Bjørnar Solberg Brandtzæg
bsb@halvorsenco.no

En forsering er et virkemiddel hvor entreprenøren øker ressursbruken på prosjektet i form av mer mannskap, økte leveranser, pålagt overtid m.m. for å gjennomføre det planlagte arbeidet på kortere tid.

Ved prosjektering og gjennomføring av entrepriser vil den utførende part måtte forholde seg til tidsfrister. Slike frister er nødvendige for å opprettholde fremdrift, og for at byggherren skal kunne forholde seg til et sluttidspunkt for prosjektet. Tidspunktet vil, avhengig av hva slags type prosjekt som utføres, ha stor betydning for de involverte partene.

Et prosjekt om opparbeiding, utbedring eller oppgradering av infrastruktur vil være avhengig av effektiv fremdrift for å sikre samfunnsøkonomisk rasjonalitet.

Et byggeprosjekt om oppføring av leiligheter vil kun være økonomisk rasjonelt dersom byggherrens økonomi ikke er bundet opp i et prosjekt for lenge av gangen, og man får realisert verdien av prosjektet ved salg av leilighetene ved slutførelse.

Når et prosjekt ikke opprettholder planlagt fremdrift, medfører dette en forsinkelse. Årsaken til forsinkelsen vil være bestemmende for hvilke virkemidler som kan tas i bruk for å unngå ytterligere forsinkelser og sikre ferdigstillelse til planlagt tid. Et slikt virkemiddel vil være forsering.



I etterkant av en forsering er det gjerne to spørsmål som aktualiserer seg. Det ene er hvem det er som var ansvarlig for forsinkelsen. Avledet fra dette blir spørsmålet om hvem som skal dekke kostnaden av forseringen.

I. ARTIKKELENSTEMA

En forsering er et virkemiddel hvor entreprenøren øker ressursbruken på prosjektet i form av mer mannskap, økte leveranser, pålagt overtid m.m. for å gjennomføre det planlagte arbeidet på kortere tid. På denne måten kan man unngå at prosjektet blir forsinket, eller sørge for at forsinkelsen blir mindre omfattende. Dette kan gjøre at man unngår krav på betaling av dagmulkt, eller at forsinkelsen manifesterer seg videre i produksjonsrekken og påvirker tilstøtende eller fremtidige prosjekter.

I etterkant av en forsering er det gjerne to

spørsmål som aktualiserer seg. Det ene er hvem det er som var ansvarlig for forsinkelsen. Avledet fra dette blir spørsmålet om hvem som skal dekke kostnaden av forseringen.

I denne artikkelen vil jeg ta utgangspunkt i en av de vanligste entreprisene, Norsk Standard 8405 om utførelsesentrepriser.

2. VILKÅR FOR FORSERING

Artikkelens tema er forsering ved forsinkede prosjekter. Det kan også kreves forsering for å samordne side- og underentreprenører på prosjekter selv om prosjektet ikke er forsinket,

men dette er utenfor artikkelens tema og vil ikke bli behandlet.

Utgangspunktet for en forsering er at det foreligger en forsinkelse. Dersom prosjektets fremdrift er i henhold til avtalt plan, vil det ikke kunne kreves forsering. Som det klare utgangspunkt vil det heller ikke kunne kreves forsering dersom forsinkelsen er av mindre karakter. Det vil si at man må over en kvalifisert terskel før man kan vurdere forsering. Dette er naturlig. Ingen byggeprosjekter går helt som de skal fra start til slutt, og plunder og heft må forventes. En generell forseringsadgang hvor det ikke var behov for å

vurdere størrelsen på forsinkelsen, ville ført til en uholdbar situasjon hvor entreprenør i liten grad vil kunne forutse kostnadsbildet på prosjektet. Dette ville igjen ført til at entreprenørene måtte prise arbeidene sine høyere, og byggeprosjekter vil dermed bli dyrere.

Forsinkelser kan oppstå både som følge av interne og eksterne forhold, for eksempel fordi levering av materialer blir forhindret som følge av uvær et annet sted i landet, skader på byggeplassen, eller som følge av større hendelser, slik som en viruspandemi. Forsinkelser kan også skyldes en for offensiv fremdriftsplan eller feil ved



prosjekteringen. Det typiske er at man underveis ser at det må foretas tilleggsarbeider på bygget, eller at grunnforholdene gjør arbeidet mer krevende.

Dersom partene underveis i byggeprosjektet oppdager at det foreligger en forsinkelse eller at man forventer en fremtidig forsinkelse, har NS8405 mekanismer som entreprenør eller byggherre kan iverksette.

I NS8405 fremgår det av kapittel 25 at man kan kreve fristforlengelse. For entreprenøren vil en fristforlengelse kunne kreves så lenge forsinkelsen skyldes forhold som byggherren svarer for:

Av avtalens punkt 25.1 kan fristforlengelse kreves:

«dersom fremdriften hindres som følge av endringer eller som følge av forsinkelse eller mangler ved byggherrens leveranser eller annet medvirkning, eller annet som må henføres under byggherrens forhold»

Videre vil fristforlengelse kunne kreves etter punkt 25.2:

«dersom fremdriften hindres som følge av forhold utenfor partenes kontroll, så som ekstraordinære værforhold, offentlige påbud og forbud, streik, lockout og overenskomstbestemmelsen»

Dette gjelder også dersom noen av entreprenørens kontraktsmedhjelpere rammes av slike hindringer. En fristforlengelse vil avverge forsinkelsen ved at planlagt fremdriftsplan blir endret slik at den samsvarer med den reelle fremdriften.

En dagsaktuell situasjon er koronapandemien. I byggebransjen er mange av arbeiderne utenlandske, med utenlandsk statsborgerskap. De tiltakene som regjeringen innførte 12. mars 2020, innebar blant annet at flyreiser til og fra Norge ble stanset, og at innreisende ble pålagt 14 dagers karantene. Mange utenlandske arbeidere valgte derfor å reise til sine hjemland

for en kortere eller lengre periode. På mange prosjekter har dette medført bemanningsmangel, produksjonstap og forsinkelser. I dette tilfellet vil man kunne kreve fristforlengelse, og dermed unngå et krav om forsering. Det må likevel bemerkes at fristforlengelsen ikke kan kreves for lengre tid enn det force majeure-hendelsen varer.

3. PÅLAGT FORSERING

Byggherren har kun en begrenset rett til å pålegge forsering, og reglene er ment å skulle verne entreprenørene mot urimelige forseringskrav fra byggherren, som kanskje ønsker en tidligere ferdigstillelse enn først planlagt.



Byggherren kan bare pålegge forsering for å nå prosjektets milepæler; jf. NS8405 punkt 20.2. Disse milepælene er de dagmulktbelagte fristene som er avtalt mellom partene, slik det fremgår av nevnte bestemmelse første ledd:

«Dersom entreprenøren har krav på fristforlengelse, kan en endring gå ut på at de dagmulktbelagte frister helt eller delvis skal fastholdes.»

En ytterligere begrensning i byggherrens mulighet til å gi pålegg om forsering fremgår av punkt 20.2 tredje ledd:

«entreprenørens plikt til forsering eller omlegging, som nevnt i første og annet ledd, gjelder bare i den utstrekning dette kan skje innenfor rammen av en forsvarlig fremdrift og er praktisk mulig uten urimelige oppførelser for entreprenøren.»

Dette reiser flere tolknings spørsmål. For eksempel definerer ikke punktet nærmere hva som ligger i «forsvarlig fremdrift». Det kan også være uklart hva som er «urimelige oppførelsen» for entreprenøren.

Vilkårenes generelle karakter tilsier at det må foretas en konkret helhetsvurdering fra tilfelle til tilfelle, og at hvert enkelt byggeprosjekt må vurderes særskilt.

Når det gjelder vilkåret om forsvarlig fremdrift, er det alminnelig antatt at et pålegg om forsering som vil forstyrre en ordnet og organisert fremdrift, ikke er tillatt. Dette kan begrunnes både med at en hastet produksjon med sterkt tidspress lett vil kunne medføre at det gjøres feil på byggeplassen, at en overordnet kontroll går tapt, og at man i slike tilfeller ikke i tilstrekkelig grad ivaretar arbeidsmiljølovens regler om HMS og overtidarbeid på byggeplassen.

Når man skal vurdere om forseringen innebærer en urimelig oppofrelse for entreprenøren, vil momenter som den faktiske muligheten for gjennomføring og hvor strenge krav man kan stille til entreprenørens fleksibilitet være viktig. Det må finnes rimelig klart at et pålegg om forsering for å nå umulige tidsfrister ikke er tillatt. Man kan heller ikke pålegge entreprenøren en så stor omstilling av sin innsats at selve fundamentet for kontraktsinngåelsen forsvinner. Det er likevel mest vanlig å vurdere om den økonomiske oppofrelsen for entreprenøren blir for stor. Spørsmålet blir i så fall om det endrede kostnadspektivet gjør at byggherrens pålegg om forsering vil være urimelig overfor entreprenøren. Det er her de objektive rammene som vurderes, målt mot prosjektets total kostnad, entreprenørens økonomi m.m. Det avgjørende

vil likevel være om man etter en totalvurdering av en rekke momenter kommer til at forseringen kan gjøres forsvarlig, og uten en for stor byrde for entreprenøren eller ikke.

4. DEFENSIV FORSERING

I de tilfellene hvor entreprenøren rettmessig kan kreve fristforlengelse, men hvor byggherren likevel avslår kravet, kan entreprenøren velge å anse avslaget som et pålegg om forsering gitt ved endringsordre, jf. NS8405 punkt 25.8. Dette betegnes som en defensiv forsering, fordi entreprenøren i et slikt tilfelle beskytter seg mot eventuell fremtidig dagmulkt ved å unngå at det oppstår forsinkelse. Bakgrunnen for regelen er at det kan være uklart hvem som faktisk er skyld i forsinkelsen. Dersom det skulle vise seg at entreprenøren faktisk ikke hadde rett til fristforlengelse, vil dette medføre at det utløses krav på dagmulkt frem til prosjektet er avsluttet. Regelen vil også virke prosessdempende. Dersom det kreves fristforlengelse som avslås uten at entreprenøren velger en defensiv forsering, vil byggherren kreve dagmulkt når milepælene ikke blir nådd. Ettersom entreprenøren er av den oppfatning at han hadde krav på fristforlengelse, vil betalingsviljen av dagmulkten ikke være til stede, og man ender fort opp med en rettslig tvist.

Selv om det kan virke slik, er ikke bestemmelsen ensidig uformet i favør av entreprenøren. Det er en presumpsjon for at en forsering vil medføre store kostnader. Det er derfor inntatt en kostnadsbegrensning i punkt 25.8 i første ledd annet punktum. Her fremgår det at entreprenøren likevel ikke kan velge en defensiv forsering dersom:

«vederlaget for forseringen må antas å ville overstige den dagmulkten som ville ha påløpt hvis byggherrens avslag var berettiget og forsering ikke ble iverksatt, tillagt 30 %.»

Hensynet bak regelen er at entreprenøren ikke skal kunne spekulere i en mulig fortjeneste ved en defensiv forsering, ved at man setter et kostnadstak som avhenger av prosjektets totale størrelse. Det vil også fremstå urimelig for byggherren, særlig i de tilfellene hvor årsaken til forsinkelsen er sammensatt eller uklar; dersom de skal få store økte kostnader fordi de er usikre på ansvarsgrunnlaget for forsinkelsen.



Partner og advokat Aki Johannes Viitala og advokatfullmektig Helene Kristiansen er en del av Advokatfirmaet Nova DAs entrepriseavdeling, som bistår som tvisteløsere i forbindelse med krevende problemstillinger i alle faser av byggesaken.

Intervenering: Slik overtar du kontraktsarbeidet på riktig måte

Av advokat/partner Aki Johannes Viitala og advokatfullmektig Helene Kristiansen
ajv@novalaw.no og hk@novalaw.no

Ved siden av tvister om vederlag er tvistetemaet innen entrepriser ofte manglende fremdrift hos totalunderentreprenør («TUE»). Totalentreprenøren («TE») har i disse situasjonene gjerne forgjeves forsøkt å få TUE til å ta igjen forsinkelsen. Neste steg kan i slike tilfeller være intervensjon, det vil si å ta over kontraktsarbeidet.

Intervenering forutsetter at TUEs fremdrift faktisk avviker vesentlig, eller at det er klart at fremdriften vil avvike vesentlig, fra fremdriftsplanen.

Feilen mange gjør, er å la tidspresset trumfe etterlevelse av de kompliserte reglene i kontrakten. En vanlig fallgrube er å ta over arbeidet uten tilstrekkelig varslingsplikt. Tidspresset kan også medføre at TE hopper bukk over vurderingen av om TUE er, eller klart vil bli, forsinket vurdert opp mot fremdriftsplanen.

Artikkelforfatterne har nylig bistått i en entreprisetvist hvor intervensjon var ett av hovedpunktene under rettssaken. I denne artikkelen skal vi kaste nærmere lys over noen av de vanligste fallgrubene ved intervensjon.

I. INTERVENERE – Å TA OVER ARBEIDET TIL KONTRAKTPART

Intervensjon er noe av det mest byrdefulle man kan gjøre mot sin kontraktspart. Ved intervensjon tar TE over hele eller deler av kontraksarbeidet som gjenstår. I realiteten vil intervensjon ofte ha likhetstrekk med heving.

De fleste er godt kjent med vilkårene for å heve en kontrakt, for eksempel at misligholdet i disse tilfellene må være vesentlig. På tross av at vilkårene for heving og intervensjon har likhetstrekk, erfarer vi at det er mange aktører som opererer i uvisshet om når intervensjon kan gjennomføres. Dette skyldes nok at intervensjonsbestemmelsene i NS-ene er komplekse, og de byr på flere uklarheter. Denne artikkelen konsentrerer seg om intervensjonsbestemmelsen i NS 8417 punkt 21.5.

Bestemmelsen er delt i tre ledd, som henholdsvis handler om

(i) vilkår til graden av forsinkelsen, og vilkår om årsakssammenheng mellom TUE og TEs forsinkelse,

(ii) vilkår for gjennomføring av intervensjon, herunder varslingsplikten, og

(iii) hvilke kostnader som er dekningsberettiget

Noe upresist kan man si at det er to hovedvilkår som må være oppfylt for å kunne intervensjon, og ett vilkår for hvilke kostnader som kan kreves dekket.

Det første vilkåret stiller opp to alternativer; enten må TUE faktisk være vesentlig forsinket i sin fremdrift, eller det må være klart at TUE vil bli vesentlig forsinket i sin fremdrift, vurdert opp mot fremdriftsplanen. Denne forsinkelsen må i ethvert tilfelle føre til en vesentlig hindring for TEs fremdrift.

Intervensjon forutsetter videre at TE må varsle TUE om intervensjon, og TUE må få en rimelig frist til å rette forholdet.

2. FORELIGGER DET VESENTLIG FORSINKELSE OG HVA SKYLDES FORSINKELSEN?

Første ledd av bestemmelsen regulerer som nevnt graden av forsinkelse og stiller vilkår om årsakssammenheng mellom TUEs og TEs forsinkelse. Bestemmelsens første ledd lyder:



«Blir totalentreprenøren vesentlig hindret i sin fremdrift fordi TUEs fremdrift avviker vesentlig i forhold til TUEs fremdriftsplan, eller vil totalentreprenøren bli vesentlig hindret fordi det er klart at TUE vil bli forsinket med sin fremdrift, har totalentreprenøren rett til å intervensjon i TUEs arbeid. Dette kan gjøres med egne ansatte eller med andre totalunderentreprenører.»

Vi ser nærmere på begrepsbruken i det følgende:

2.1 «Fremdrift avviker vesentlig»

Det gis ingen ytterligere definisjon i NS-ene for hvordan vesentlig avvik skal forstås. Det er ingen

fastsatt definisjon på et bestemt antall dager som utgjør dette vesentlige avviket. Det må gjøres en skjønnsmessig helhetsvurdering av om avviket er vesentlig, ettersom prosjekter varierer i størrelse og karakter.

Intervensjon forutsetter som nevnt at TUEs fremdrift faktisk avviker vesentlig, eller at det er klart at fremdriften vil avvike vesentlig, fra fremdriftsplanen.

Kravet om at det må foreligge et «vesentlig avvik» tilsier at ikke ethvert mindre, eller engang mellomstort avvik, fra fremdriftsplan gir grunnlag for intervensjon. At fremdriften avviker vesentlig

fra fremdriftsplanen, kan også skyldes forhold som TE bærer ansvaret for, for eksempel ved at TUE blir hindret av en sideentreprenør eller TE selv. For at TE skal kunne intervensere overfor TUE må det vesentlige avviket skyldes noe TUE bærer risikoen for.

2.2 «klart at TUE vil bli forsinket»

Når det gjelder et fremtidig vesentlig avvik fra fremdriftsplanen, såkalt *antesipert mislighold*, er det videre et krav om at det er «klart» at dette vil skje. Ordlyden tilsier her at det ikke er nok at man tror at TUE vil bli forsinket. «Klart» gir en anvisning på at det må mer til enn vanlig sannsynlighetsovervekt.

Det er ingen lett oppgave å stadfeste dette. Dersom TE skal anføre fremtidig vesentlig avvik fra fremdriftsplanen, kan ikke horisonten være tåkete.

2.3 «fordi TUEs fremdrift avviker»

Ordlyden «fordi TUEs fremdrift avviker» oppstiller et vilkår om årsakssammenheng. Det er med andre ord ikke nok at TUE vesentlig avviker fra fremdriftsplanen; forsinkelsen må også medføre at TE blir vesentlig hindret i sin fremdrift.

3. HVEM HAR ANSVARET FOR FORSINKELSEN?

Formålet med bestemmelsen er å gi TE adgang, under visse strenge vilkår, til å overta kontraktsarbeidet. Samtidig skal bestemmelsen også verne TUE mot å miste kontraktarbeidene ved mindre og mellomstore avvik som de kan innhente på egenhånd, i tillegg til å verne TUE mot forhold som er utenfor deres ansvarsområde.

I flere saker har vi opplevd at TE ikke vurderer årsaksbildet for hvorfor TUE faktisk er forsinket. Som alle er kjent med – byggeplasser kan være både komplekse, kaotiske og hektiske. Om TE eksempelvis er ansvarlig for grunnforholdet

som har forsinket arbeidene, kan TUE normalt ikke holdes ansvarlig for den forsinkelsen dette medfører. I teorien er dette selvsagt, men vi opplever at dette ikke oppfattes som særlig enkelt i praksis. Dersom prosjektet i sin helhet er vesentlig forsinket, er det ikke gitt at TE kan intervensere overfor en kontraktspart som kun er skyld i en liten del av forsinkelsen.

På en byggeplass vil det ofte oppstå en snøball-effekt dersom flere underentreprenører er forsinket, og det kan være svært vanskelig å fastslå hvem som er ansvarlig for forsinkelsen. I ethvert tilfelle må TE kunne fastslå at det er eller klart vil bli en stor forsinkelse hos TUE, som igjen vil hindre TEs fremdrift vesentlig.

Dersom TE oppfylder punktene over, er neste steg å gi et varsel med frist.

4. GIVVARSEL MED RIMELIG FRIST

Siste ledd i bestemmelsen angir vilkåret for varsling av intervensering:

«Intervensjon skal skje under overholdelse av lover, offentlige forskrifter og vedtak i henhold til 22.1 og etter skriftlig varsel hvor det er gitt TUE en rimelig frist til å rette forholdet.»

Forutsetningen for enhver intervensering er at TUE varsles. Varslet må være skriftlig og skal være rettet til partenes avtalte kontaktpersoner. Det er viktig å vite at varslet skal inneholde en «rimelig frist til å rette forholdet».

Formålet med varslingsvilkåret er at TUE skal få en «rimelig frist til å rette forholdet». Ved at TUE gis en rimelig frist, gis de en siste mulighet til å oppbemanne, utbedre eller på annen måte rette forholdet. Dersom kontrakten tillater det, kan TUE også engasjere en tredjepart til å utføre arbeidet. Dette er TUEs privilegium, og TUE skal i utgangspunktet ikke frarøves denne muligheten uten videre.



Dersom TUE innenfor varslingsfristen setter i gang tiltak som vil innhente det vesentlige fremdriftsavviket, vil ikke vilkårene for intervensering lenger være oppfylt, og TE kan da ikke gjennomføre den varslede intervenseringen.

Det har vært drøftet i teori om frist er et absolutt vilkår for intervensering. Problemstillingen har ikke vært behandlet av Høyesterett. Det finnes imidlertid samstemt underrettspraksis som stadfester at TE er nødt til å gi TUE rimelig frist før intervensering iverksettes. Regelen er med andre ord ufravikelig.

Det skal likevel bemerkes at det finnes én dom som taler i retning av et snevert unntak. I saken der ble intervenseringen ansett som rettmessig til tross for manglende varsling, ettersom underentreprenøren beviselig var insolvent. Det bør være nokså klart at en aktør som er beviselig insolvent, eller som det er åpnet konkurs hos, ikke behøver et varsel. Han vil uansett ikke være i stand til å rette forholdet. Motsetningsvis har man operert med varslingskrav ovenfor konkursboet, særlig i hevingsøyemed, da boet skal gis adgang til å tre inn i kontraktsforholdet.

Man bør være oppmerksom på at kravet til «skriftlig» varsel er ulikt formulert i de ulike NS-ene. Noen krever varsel på papir, mens etter NS 8417 er e-post ansett som skriftlig varsel dersom annet ikke er avtalt.

Hva som utgjør «rimelig frist til å rette forholdet», må vurderes konkret. Man må ta utgangspunkt i at TE står i fare for å misligholde sine kontraktsforpliktelser overfor byggherre og med de økonomiske konsekvenser dette medfører. Det vil derfor normalt ikke være aktuelt med en lang frist.

5. SPØR DEG SELV OM DETTE KAN BEVISES

En ting er å ha rett, og en annen ting er å få rett. Tommelfingerregelen er at TE bør kunne bevise at vilkårene for intervensjon er oppfylt.

I den forbindelse kan det være nødvendig å utarbeide en felles oversikt over utført arbeid og gjenstående arbeid, for eksempel en grense-snittmatrise. Dette vil klargjøre partenes ansvarsområder, rettigheter og forpliktelser.

Dersom TE ikke kan bevise dette, bærer TE en betydelig risiko ved å gjennomføre intervensjon.

6. HVA KAN DU KREVE DEKKET?

Dersom man klarer å dokumentere et klart avvik fra fremdriftsplanen som skyldes TUE, og det er gitt rimelig frist, har TE anledning til å kreve intervensjonsutgiftene sine dekket. Dette fremgår av bestemmelsens andre og tredje ledd:

«De nødvendige dokumenterte og spesifiserte merkostnadene dette medfører for totalentreprenøren, kan han belaste TUE.

TUE skal likevel samlet ikke belastes for mer enn 50% av kontraktssummen etter denne bestemmelsen. Denne begrensningen gjelder likevel ikke dersom forsinkelsen har sin årsak i forsett eller grov uaktsomhet hos TUE. Det kan ikke kreves dagmølt i tillegg.»



Dersom TE må ta over kontraktsarbeidet, vil man pådra seg kostnader i forbindelse med engasjement av en ny underentreprenør. I bestemmelsen fremgår det at man kan få dekket det som er nødvendige dokumenterte og spesifiserte merkostnader. Det betyr at TE må motta alt av betalingsbilag, med faktura, timelister og material-kostnader som er utstedt.

Det er imidlertid en viktig begrensning som flere entreprenører ofte glemmer: Kostnadsbildet kan bli stort i forbindelse med engasjement av ny underentreprenør, og bestemmelsen setter et tak på 50 % av kontraktssummen. Dersom totalunderentreprenøren har opptrådt grovt uaktsomt eller

forsettlig, vil ikke denne begrensningen gjelde. Det må i så fall dreie seg om en opptreden som er sterkt klanderverdig, hvor TUE er vesentlig mer å klandre enn hvor det er tale om alminnelig uaktsomhet. Dette er en læresetning fra en kjent dom. Mer folkelig betyr det at dersom du helt klart skulle ha valgt atferdsscenario A i stedet for atferdsscenario B, vil dette være klanderverdig opptreden.

Ved heving vil TE derimot kunne kreve erstattet alle sine nødvendige merkostnader, uten særskilte begrensninger. Ved en eventuell rettslig tvist vil forsett og grov uaktsomhet i mange tilfeller kunne være vanskeligere å sannsynliggjøre enn

vesentlig mislighold av kontrakten – som er hovedvilkåret for å kunne heve. I de tilfellene hvor vilkårene for heving er oppfylt og merutgiftene vil overstige 50 % av kontraktssummen, bør man derfor vurdere om det kan være mer formålstjenlig å heve kontrakten fremfor å intervensjonere.

7. HVA SKJER OM DU TAR OVER UTEN GOD NOK GRUNN?

Det er ikke sjeldent at TE intervensjonere uten et tilstrekkelig godt grunnlag. Det vil i ytterste konsekvens kunne bety at man må dekke egne merutgifter ved intervensjoneringen, samt TUEs krav grunnet urettmessig intervensjonering.



Marie Liang er advokatfullmektig hos Svensson Nøkleby i Drammen. Hun inngår i teamet som jobber med fast eiendom og entrepris.

Hvilke krav stilles til innsigelser mot entreprenørens sluttoppstilling etter Høyesterettsdom HR-2020-228-A?

Av advokatfullmektig Marie Liang
mliang@eurojuris.no

Med innsigelser menes innvendinger byggherren har mot kravene som fremgår av entreprenørens sluttoppstilling. Dette vil gjelde både berettigelsen av kravet og størrelsen på dette.

I. INNLEDNING

Den 31. januar 2020 behandlet Høyesterett spørsmålet om hvilke krav som stilles til innsigelser mot entreprenørens sluttoppstilling etter NS-standardene. Spørsmålet har tidligere vært tema i flere i saker for både lagmannsretten og tingretten, uten at dette har gitt en avklaring. Rettsavgjørelsene har vært sprikende både i konklusjon og begrunnelse, og det har ført til diskusjon i bransjen om hva som faktisk må til for at en innsigelse skal være en «gyldig» innsigelse mot sluttoppstillingen.

I denne artikkelen oppsummerer jeg Høyesteretts dom (HR-2020-228-A) og rettstilstanden etter

denne. Samtidig gir jeg vår anbefaling av hvordan innsigelser til sluttoppgjøret bør fremmes for å unngå å risikere at de går tapt. Kanskje, og forhåpentligvis, vil denne dommen være så avklarende at det blir færre tvister for domstolen om dette spørsmålet. Dommen er uansett viktig å kjenne til for alle som håndterer sluttoppgjør:

Før jeg gjennomgår hovedtrekkene i HR-2020-228-A, redegjør jeg kort for sluttoppgjørprosessen i NS-standardene, og da særlig bestemmelsen om at innsigelser skal fremmes innen betalingsfristen for slutfakturaen.

Følgene av at eventuelle innsigelser ikke fremsettes innen fristen, er etter bransjens terminologi at de blir prekludert (dvs. ugyldiggjort).

2. KORT OM SLUTTOPPGJØRSPROSESSEN OG BESTEMMELSEN OM AT INNSIGELSER SKAL FREMMES INNEN BETALINGSFRISTEN

Når et entrepriseprosjekt er ferdigstilt, må partene endelig gjøre opp alle krav i henhold til byggekontrakten. Dette gjøres i form av et sluttoppgjør. I sluttoppgjøret gjøres det en endelig avklaring av partenes mellomværende, blant annet fastsettes sluttvederlaget.

NS-standardene inneholder bestemmelser om sluttoppgjørprosessen etter ferdigstillelse og overlevering av entrepriseprosjekter. Bestemmelsene i NS-standardene om sluttoppgjør er formaliserte og inneholder frister for begge parter til å fremsette krav og innsigelser.

Entreprenøren plikter å sende sluttoppstilling med slutfaktura innen en frist på to måneder etter at overtakelse av kontraktsarbeidene er gjennomført. Hovedregelen er at krav som ikke er medtatt i sluttoppstillingen, heller ikke kan fremsettes etter utløpet av fristen.

Dersom byggherren har innvendinger (innsigelser) mot noen av de kravene som fremkommer i sluttoppstillingen eller har egne motkrav, plikter han å fremsette disse innen betalingsfristen, som er to måneder etter mottagelsen av sluttoppstillingen med slutfaktura. Denne bestemmelsen går igjen i flere av NS-standardene¹, og som et eksempel inntas ordlyden fra 8405 pkt. 33.2, som gjelder for utførelsesentrepriser:

1. For enkelthets skyld tar jeg i denne artikkelen utgangspunkt i NS 8405, som er standardkontrakten for utførelsesentrepriser.

«Er ikke annet avtalt, skal innsigelser byggherren har mot sluttoppstillingen eller krav han har mot entreprenøren i forbindelse med kontrakten, fremsettes innen betalingsfristen. Innsigelser og krav byggherren har fremsatt tidligere, skal gjentas overfor entreprenøren innen fristen dersom de opprettholdes.»

Med «innsigelser» menes innvendinger byggherren har mot kravene som fremgår av entreprenørens sluttoppstilling. Innsigelsene er på denne måten byggherrens reklamasjoner mot oppsettet til entreprenøren. De kan gjelde både berettigelsen av kravet og/eller størrelsen på kravet, og må fremsettes i direkte tilknytning til de enkelte krav som entreprenøren har i sluttoppstillingen.

Følgene av at eventuelle innsigelser ikke fremsettes innen fristen, er etter bransjens terminologi at de blir *prekludert* (dvs. tapes), jf. se for eksempel NS 8405 pkt. 33.2 tredje avsnitt:

«Innsigelser og krav som ikke fremmes innen fristen, kan ikke fremsettes senere.»

Kontraktsparten som har mottatt sluttoppgjøret, taper altså sine innvendinger mot entreprenørens sluttoppgjørskrav, uavhengig av om de er berettigede eller ikke, dersom de ikke fremmes i tide. I praksis betyr dette at byggherren må betale i henhold til entreprenørens sluttoppstilling. Regelen kan virke nokså streng og rigid, men hovedhensynet er å sikre forutberegnelighet og en endelig avklaring for partene.



Som det fremgår av ordlyden i bestemmelsen i pkt. 33.2 i NS 8405, er det en klar tidsfrist for å fremsette innsigelser. Bestemmelsen sier imidlertid ingenting om hvilke kvalitative krav som stilles til slike innsigelser, for eksempel på hvilken måte de skal fremsettes og hva de må inneholde. Det har vært usikkerhet rundt hvor strenge krav som stilles.

I det videre ser jeg derfor på hvilke kvalitative krav som kan stilles til innsigelser mot entreprenørens sluttoppgjør, med bakgrunn i dommen HR-2020-228-A.

3. DOMMEN HR-2020-228-A

3.1 Kort om saksforholdet

Partene i tvisten var Skanska Norge AS («Skanska») og HGT AS («HGT»). HGT utførte grunnarbeid som underentreprenør i forbindelse med kontrakt mellom Skanska og Hordaland fylkeskommune. Avtalen mellom Skanska og HGT var regulert av standardkontrakten for underentrepriser, NS 8415. Sluttoppgjørsbestemmelsen i NS 8415 er likelydende som i de andre standardkontraktene, slik at saksforholdet har overføringsverdi også til

andre kontraktskonstellasjoner i entreprisetvister, for eksempel kontrakter basert på NS 8405 eller NS 8407/8417.

Etter overtakelse sendte HGT sluttoppstilling til Skanska, slik 8415 pkt. 33.2 foreskriver. På bakgrunn av dette sendte Skanska et brev innen tomånedersfristen for innsigelser, med tittelen «Innsigelse til mengdeavregningen». Det fremkom altså tydelig i brevet at Skanska hadde en innsigelse. I brevet ble kravet fordelt i kategoriene «andel godkjen», «andel avvist» og «andel ikke ferdigbehandlet». HGT mente sistnevnte kategori ikke oppfylte kravene til hvordan en innsigelse skal fremsettes, da betegnelsen måtte bety at Skanska ikke hadde tatt stilling til kravene når de ble definert som «ikke ferdigbehandlet».

Lagmannsretten mente at Skanskas innsigelser mot sluttoppgjøret var prekludert, men Høyesterett mente imidlertid at Skanska i tilstrekkelig grad hadde klargjort hvilke krav de beskrev ut ifra sammenhengen. I den forbindelse kommer Høyesterett med noen avklaringer av hva som ligger i begrepet «innsigelse» som vil være førende for sluttoppgjørprosesser fremover.

Det må fremgå at sluttoppgjøret bestrides, men det gjelder ikke noe krav til begrunnelse.

3.2 Høyesteretts generelle vurdering av hvordan «innsigelser» skal fremsettes i HR-2020-228-A

Høyesterett tok først og fremst utgangspunkt i ordlyden «innsigelser» med bakgrunn i prinsippet om at kontrakter mellom profesjonelle parter skal tolkes objektivt basert på en naturlig språklig forståelse av ordlyden.

Høyesterett konkluderte deretter med at en naturlig forståelse av uttrykket «innsigelser» i den sammenheng det er brukt i NS 8415 pkt. 33.2, er at hovedentreprenøren må *bestride* underentreprenørens sluttoppstilling innen fristen på 2 måneder. Hovedentreprenøren må med andre ord utvetydig ta stilling til sluttoppstillingen. Høyesterett uttalte også i den forbindelse at «en ren beklagelse eller mishagsyttring vil ikke være tilstrekkelig».

Dette utgangspunktet sier imidlertid ingenting om hvilke spesifikke krav som stilles til innholdet i en innsigelse. Det neste spørsmålet, som er kjernen i problemstillingen, var derfor hvor detaljert en innsigelse må være, og hvilke konkrete krav som kan oppstilles.

3.3 Ikke krav om begrunnelse

Først og fremst avviste Høyesterett i dommen at det kan oppstilles krav om at en innsigelse må begrunnes nærmere enn at det fremgår at sluttoppstillingen bestrides. Høyesterett uttalte i den forbindelse at det er tilstrekkelig med «en tilkjennegivelse av uenighet».

På bakgrunn av dette kan det hevdes at det ikke stilles spesielt strenge krav til en innsigelse. Høyesterett oppstilte imidlertid to vilkår som angir hvor detaljert en innsigelse må være.

3.4 En innsigelse må identifisere hvilke deler i sluttoppstillingen som bestrides

Selv om Høyesterett avviste at det stilles krav til at en entreprenør må begrunne innsigelser, oppstilles det to overordnede krav til hvilket kvalitativt innhold en innsigelse må ha.

Det første vilkåret Høyesterett oppstilte, er at innsigelsen må identifisere hvilke deler i sluttoppstillingen som bestrides. Høyesterett erkjente imidlertid at det er vanskelig å oppstille helt generelle formuleringer når det gjelder graden av hvor konkret en innsigelse må være.

Det bakenforliggende hensynet, uttalte førstvoterende, må likevel være å «få avklart det totale mellomværende mellom partene». Med dette hensynet som et utgangspunkt må det altså avgjøres ut fra sammenhengen om det er mulig for mottakeren av innsigelsen å forstå hvilke krav det er uenighet om, og hvilke beløp som bestrides.

3.5 En normal forstandig entreprenør må forstå hvilke betalingskrav som ikke godtas

I tillegg til å oppstille vilkår om at det må fremgå av innsigelsen hva som bestrides i sluttoppstillingen, krever Høyesterett også «en normal forstandig entreprenør må forstå hvilke betalingskrav som ikke godtas». Dette vilkåret

innebærer at det ikke er avgjørende om den enkelte entreprenør forstår hvilke betalingskrav som bestrides, da det skal tas utgangspunkt i en norm om hva en normal forstandig entreprenør ville ha forstått. Det må i alle tilfeller vurderes konkret om innsigelsene er klare nok.

Under «oppsummering» i neste punkt følger derfor en anbefaling om hvordan man bør forholde seg for i sluttoppgjøringsprosessen for å ikke risikere at innsigelser går tapt.

4. OPPSUMMERING

Den generelle rettsoppfatningen etter Høyesteretts dom HR-2020-228-A er at det skal en del til for at innsigelser tapes ved preklusjon. Det stilles altså ikke så strenge krav til innholdet av slike innsigelser. Dommen HR-2020-228-A er på denne måten rettsavklarende og bringer med seg mer forutsigbarhet for aktørene i entreprisekontrakter. For å oppsummere kan det utledes følgende vilkår til innholdet av innsigelsene til entreprenørens sluttoppgjør, basert på HR-2020-228-A:

- Det må fremgå at sluttoppgjøret bestrides, men det gjelder ikke noe krav til begrunnelse.
- Innsigelsen må identifisere hvilke deler av kravbeløpet det er uenighet om, og på en slik måte at en normalt forstandig kontraktspart (entreprenør/byggherre) kan forstå hvilke krav som ikke godtas.

Når det gjelder det siste punktet, er det en grunn til at ordet «og» er brukt. Selv om Høyesterett ikke direkte uttaler at dette er to selvstendige vilkår, er det viktig å huske på at Høyesterett vurderer begge disse momentene, og ikke bare ett av dem, når de avgjør om en innsigelse tilfredsstiller kravene.

Basert på en tolkning av de to vilkårene Høyesterett oppstiller, synes det å innebære at en regnearkoppstilling i utgangspunktet vil



oppfylle kravene. Det vil i alle fall være tilstrekkelig med en relativt enkel skjematisk oppstilling av kravene i sluttoppstillingen med angivelse av hvilke poster som bestrides. Det er altså ikke nødvendig med en omfattende redegjørelse, selv om det må angis klart hvilke kravposter som bestrides og for hvilket beløp. Dommen LE-2019-4810, fra Eidsivating lagmannsrett, er et eksempel på at en kommunes innsigelser ble prekludert (dvs. ikke godtatt) som følge av at innsigelsene ikke anga konkret hvilke poster i sluttfakturaen som ble bestridt.

Det viktigste må i alle tilfeller være at det fremgår hvilke krav som ikke godtas, slik at en normal forstandig entreprenør/byggherre kan ta stilling til innsigelsene. Det er likevel vår klare anbefaling at avvisningen begrunnes helt kort, da dette vil forenkle den videre behandlingen av sluttoppgjøret og dialogen rundt dette.

Når begynner de preklusive fristene i sluttoppgjørsbestemmelser å løpe?

Av advokat/partner Håkon Sannrud
hakon.sannrud@ytterbol.com

I entreprisekontrakter er det normalt preklusive frister knyttet til sluttoppgjøret, altså frister som innebærer at man kan tape et krav eller en innsigelse til et krav dersom man ikke følger standardens system.

Jeg skrev om dette i Eurojuris Informerer nr. 3 fra 2017.

I 2019 kom det en lagmannsrettsdom som presiserte hva som skal til for at de preklusive fristene faktisk kommer til anvendelse (LB-2018-88592). Dommen har betydning i forholdet mellom byggherre og hovedentreprenør, men kanskje i enda større grad i forholdet mellom hovedentreprenør og underentreprenør. I sistnevnte forhold vil de problemstillingene dommen tar opp, komme på spissen, nemlig at det ikke gjennomføres formell overtakelse eller registreringsforretning.

Dommen gjaldt en tvist mellom NIM Stålbygg AS (NIM) og Veidekke Entreprenør AS (Veidekke) om oppgjøret etter en underentreprise på prosjektet Nydalen T-banestasjon for Oslo Sporveier. Spørsmålet i saken var om NIM hadde levert rettidig sluttoppgjør, og eventuelt konsekvensene av at det ikke var gjort. Denne kontrakten var regulert av NS 8415.

Forholdet mellom NIM og Veidekke ved avslutningen av arbeidene var ganske typisk: Hovedentreprenøren hadde gjennomført overtakelsesbefaring med byggherren, men tilsvarende formell overtakelsesforretning eller registreringsforretning var ikke gjennomført



Håkon Sannrud arbeider hovedsakelig med kontraktsrettslige problemstillinger, med særlig fokus på entrepriserett. Han bistår med løpende avklaringer underveis i prosjekter, samt i forbindelse med forhandlinger og rettslige tvister knyttet til blant annet sluttoppgjørene.

Spørsmålet blir hvilke rettslige konsekvenser det kan få dersom overtakelsen ikke skjer i henhold til de entrepriserettslige standardkontraktene. Som det vil fremgå i det følgende, kan konsekvensene bli store.

mellom Veidekke og NIM. Etter noe tid oppstod det uenighet om sluttoppgjøret var sendt rettidig, og eventuelt konsekvensene av at det var sendt for sent.

Alle entreprenørstandardene har regler for når sluttoppgjørsfristene begynner å løpe. Dette gjelder fra «overtakelsen», jf. NS 8405 pkt. 33. I jf. punkt 32.6 første ledd bokstav e, mens det gjelder fra «registreringsforretningen» i underentrepriseforholdene, eventuelt fra «overtakelsen» dersom registreringsforretning ikke er avholdt, jf. NS 8415 punkt 33.1 jf. 32.3 og/eller 32.6. Et tilsvarende skille finnes i NS 8406 og NS 8416, mens det i NS 8407 og NS 8417 ikke skilles mellom begrepene på denne måten. I denne artikkelen holder jeg meg til NS 8405/NS 8415.

For det første gjelder fristene for når entreprenørene har plikt til å sende sluttoppgjør, men utgangspunktet for fristene har også direkte betydning for når byggherre (eller hovedentreprenør) kan fastsette frist for at entreprenøren sender sluttoppgjøret dersom entreprenøren er for sen med dette.

Tomånedersfristene har med andre ord betydning for når entreprenøren senest skal sende sitt sluttoppgjør, og for hvilke endringer som kan gjøres når i sluttoppgjøret. Videre har de også betydning for hvilke muligheter byggherre eller totalentreprenør har til å sette frist for å få fremprovosert eller låst sluttoppgjøret. Det at tomånedersfristen begynner å løpe, er derfor ganske viktig, og jeg vil vise at det har stor betydning om man trår feil i denne fasen.

Utgangspunktene for entreprenørens frist til å sende sluttoppgjør er altså enten «overtakelsen» eller «registreringsforretningen». Spørsmålet blir dermed hva som er å anse som «overtakelsen» eller «registreringsforretningen».

HVA UTLØSER FRISTSTART?

Spørsmålet om overtakelse er regulert i NS 8405 punkt 32. Det fremgår av NS 8405 punkt 32.1 at kontraktsarbeidet overtas («ved overtakelsesforretning»), med mindre det har skjedd delovertakelse. Det innebærer at bestemmelsene om overtakelsesforretning som sådan også må klargjøres.

I NS 8405 er overtakelsen og overtakelsesforretning regulert i punktene 32.2 – 32.6. I punkt 32.2 er det redegjort for hvilke regler som gjelder for forberedelse til overtakelsesforretningen. Entreprenøren skal kalle inn til overtakelsesforretningen med en rimelig frist, og det skal varsles om innreguleringer, prøvinger ol. I punkt 32.3 fremgår det at partene «har plikt til å møte» på overtakelsesforretningen. Det skal gjennomføres en aktsom befarings av kontraktsarbeidet mv. under overtakelsesforretningen. I punkt 32.4 er det regulert hvordan protokollen skal føres, og hvilket innhold denne skal ha. I punkt 32.5 er det nærmere regulert hvilke tilfeller som gir rett til å nekte overtakelse. I punkt 32.6 siste ledd fremgår det at «Virkningene av overtakelsen inntreffer ved avslutningen av overtakelsesforretningen».

I NS 8415 er de sentrale elementene rundt overtakelse og registreringsforretning for denne artikkelen punktene 32.1 til 32.6, samt punkt



© Rafael Ben Atri | Dreamstime.com

32.9. I punkt 32.1 er det regulert at overtakelse skjer ved overtakelsesforretning, mens ferdigstilling er regulert i punkt 32.2. Entreprenøren skal varsle om når han er ferdig, og dette stopper eventuell dagmullt. Når entreprenøren har varslet om dette, kan begge parter innkalle til registreringsforretning. Gjennomføringen av registreringsforretning er regulert i punkt 32.3, og virkningene av registreringsforretning er regulert i punkt 32.4. Det er at risikoen går over på hovedentreprenøren, samt at fristen for å sende sluttoppstilling etter punkt 33 begynner å løpe.

Dersom det ikke gjennomføres registreringsforretning, følger det av punkt 33.1 at fristen for å sende sluttoppgjør løper fra overtakelsen, som skal være samtidig med overtakelsen mellom byggherre og hovedentreprenør. Noen forutsetninger for at det skal gjelde en slik frist må imidlertid klart være oppfylt. For det første må hovedentreprenøren ha innkalt underentreprenøren til overtakelsesforretningen, jf. punkt 32.5.

HVA BLIR KONSEKVENSENE AV Å IKKE FØLGE STANDARDENS BESTEMMELSER?

Ingen av standardene regulerer konsekvensene av at overtakelsen ikke skjer på regulert måte, altså ved at det gjennomføres registreringsforretning eller overtakelsesforretning. I praksis er det ikke uvanlig at overtakelse skjer uformelt, og kanskje særlig i litt mindre entrepriser eller i forholdet mellom hovedentreprenør og underentreprenør. Dette var også tilfellet i forholdet mellom NIM og Veidekke – standardens formelle system for overtakelse var ikke fulgt.

Spørsmålet blir hvilke rettslige konsekvenser det kan få dersom overtakelsen ikke skjer i henhold til de entrepriserettslige standardkontraktene. Som det vil fremgå i det følgende, kan konsekvensene bli store.

I saken mellom NIM og Veidekke kom lagmannsretten til at når bestemmelsene ikke var fulgt, kunne man heller ikke påberope seg preklusive frister. Selv om NIM altså ikke hadde sendt sluttoppgjør innenfor to måneder etter at arbeidet deres var avsluttet, ble kravet ikke ansett prekludert.



© Kårling | Dreamstime.com

Dersom man ofte er i en situasjon der arbeidene avsluttes uten at det gjennomføres formell registreringsforretning eller overtakelsesforretning, innebærer det at man må sikre seg på annen måte.

Om dette uttaler lagmannsretten blant annet:

«Selv om det er praktiske hensyn som tilsier at risikoen for arbeidene går over ved brukstakelse, og at det kan gjøres misligholdsbeføyelser gjeldende ved uberettiget brukstakelse, kan ikke lagmannsretten se at slike hensyn gjør seg gjeldende i samme grad for de preklusive fristene for henholdsvis sluttoppgjør og søksmål. Konsekvensene er her så store at det er sentralt å ha klare utgangspunkt. Når standarden uttrykkelig fastsetter at overtakelse skal skje ved overtakelsesforretning, er ikke overtakelse som betingelse for de preklusive fristene oppfylt uten at slik forretning er avholdt.»

Selv om byggherren i den saken hadde tatt bygget i bruk, NIMs arbeider hadde blitt avsluttet for mer enn to måneder siden, og det var klart at det ikke skulle utføres mer arbeid, la lagmannsretten avgjørende vekt på at formalbestemmelsene knyttet til overtakelse ikke var fulgt. Konsekvensene av det var da at de strenge formalkravene knyttet til preklusjon heller ikke kunne gjøres gjeldende.

Dette følges ytterligere opp senere i dommen, når lagmannsretten vurderer spørsmålet om brukstakelse er relevant for når søksmålsfristene for omstridte endringer begynner å løpe.

Lagmannsretten uttaler da at:

«Byggherrens brukstakelse gir heller ikke grunnlag for at søksmålsfristen begynner å løpe.»

Situasjonen for Veidekke ble dermed at de måtte diskutere realitetene i sluttoppgjøret.

Dommen bør også ses i sammenheng med en senere dom fra Høyesterett (HR-2020-228-a), som gjaldt hva som skulle til for at innsigelser til sluttoppgjøret skulle kunne aksepteres. Høyesterett har der også uttalelser som langt på vei underbygger resultatet i lagmannsrettsdommen og viser at for at preklusjonsbestemmelsen skal komme til anvendelse må standardens forutsetninger klart være oppfylt. De skriver om dette i avsnitt 61, som inntas i sin helhet:

«Til støtte for å kreve begrunnelse kan det anføres at dette vil bidra til å forklare hovedentreprenørens standpunkt og klargjøre partenes posisjoner. Begrunnelsen kan med andre ord lette kommunikasjonen mellom partene og effektivisere etterfølgende tvisteløsning. Disse reelle hensynene har likevel, slik jeg ser det, mindre vekt enn de hensynene som taler mot et begrunnelseskrav. Det er særlig preklusjonsvirkningen som her er av betydning. Når rettsvirkningen av at innsigelsen ikke oppfyller kontraktens krav, er at hovedentreprenøren taper sine innvendinger mot kravet, må det vises stor forsiktighet med å innfortolke et begrunnelseskrav som ikke har god støtte i ordlyden eller i standardkontraktens system. Jeg viser dessuten til at et krav om begrunnelse åpner for tvister om begrunnelsens innhold og omfang. Det har også betydning at bestemmelsene om sluttoppgjøret bør være enkle å praktisere og ikke reiser behov for juridisk bistand.»

nøren taper sine innvendinger mot kravet, må det vises stor forsiktighet med å innfortolke et begrunnelseskrav som ikke har god støtte i ordlyden eller i standardkontraktens system. Jeg viser dessuten til at et krav om begrunnelse åpner for tvister om begrunnelsens innhold og omfang. Det har også betydning at bestemmelsene om sluttoppgjøret bør være enkle å praktisere og ikke reiser behov for juridisk bistand.»

Disse to avgjørelsene følger også opp norske domstolars relativt skeptiske holdning til strenge preklusjonsfrister. Det er slik sett lett å se avgjørelsene som klargjøringer og presiseringer av at alle formelle forhold være oppfylt, dersom preklusjon skal være aktuelt.

AVSLUTTENDE OPPSUMMERING

For praktikere i bransjen innebærer avklaringene i lagmannsrettsdommen noen viktige forhold man må være klar over.

For det første må de formelle kravene til overtakelse følges dersom man skal kunne påberope seg strenge preklusjonsregler overfor den andre parten, enten det er tale om å påberobe seg for sent levert sluttoppgjør, eller spørsmål om bruk av søksmålsfrister.

Det er videre vanskelig å se for seg at byggherren kan sette en frist for levering av sluttoppgjør når entreprenørens tomånedersfrist ikke har begynt å løpe, siden forutsetningen for å sette slik frist nettopp er entreprenørens mislighold. I slike tilfeller vil ikke den indre sammenheng i bestemmelsen være oppfylt. En byggherre eller hovedentreprenør som ikke følger formal-


bestemmelsene, vil derfor heller ikke kunne sikre seg et raskt og effektivt sluttoppgjør, med de negative konsekvenser det har.

Når de strenge preklusive reglene ikke kommer til anvendelse, innebærer det også at begrensningene som ligger på entreprenørens rett til å endre sluttoppgjøret ikke trer inn. Sluttavregningen og sluttoppstillingen vil derfor heller ikke være endelige.

Det må videre antas at heller ikke byggherrens preklusive frister trer i kraft. Når entreprenøren ikke er underlagt preklusive frister, blir det en skjevhet i balansen mellom partene om byggherren skal være underlagt preklusive frister for å svare på et ikke bindende og endelig sluttoppgjør. Heller ikke entreprenøren får dermed nødvendige avslutninger av sluttoppgjørskonsultasjonen.

Disse utfordringene kan relativt enkelt avklares gjennom konkrete bestemmelser i avtalen mellom partene. Særlig i forholdet mellom hovedentreprenør og underentreprenør er dette praktisk og enkelt håndterbart, og det er nok også her disse utfordringene normalt vil oppstå.

Dersom man er i en situasjon der arbeidene ofte avsluttes uten at det gjennomføres formell registreringsforretning eller overtakelsesforretning, innebærer det at man må sikre seg på annen måte. Jeg anbefaler derfor at de som er i slike situasjoner, reviderer standardvilkårene for å sikre at disse faktisk blir lagt til grunn.



Arkitektfirma idømt erstatningsansvar overfor boligkjøpere

Av advokat Tor Magne Grønnestad
tor.magne.gronnestad@projure.no

Den 7. februar 2020 avsa Høyesterett dom (HR-2020-312-A) om erstatningsansvar overfor tredjepersoner ved brudd på plikter som ansvarlig søker etter plan- og bygningsloven. Dommen følger opp Rt. 2015 s. 276 («Bori I-dommen») og HR-2017-1834-A («Branncelle-dommen») og bringer oss ett steg nærmere en avklaring av hvor grensen for erstatningsansvar utenfor kontrakt i disse tilfellene går.

Tor Magne Grønnestad er advokat i Projure Advokatfirma AS i Stavanger og arbeider hovedsakelig med entrepriserett, fast eiendom, selskapsrett og kontraktsrett.

Solem ble i rammetillatelse fra kommunen tildelt både prosjekteringsansvaret og andre ansvarsretter som gikk utover det de hadde søkt om.

Saken gjaldt krav om erstatning fra fire boligkjøpere mot Solem Arkitektur AS («Solem»), for uaktsomt brudd på pliktene etter plan- og bygningsloven. Solem tegnet boligene og opptrådte som ansvarlig søker i prosjektet. Rollen som ansvarlig prosjekterende var ikke belagt med ansvar. Utbygger og tiltakshaver var Trondheim Panorama AS. Det forelå ikke et kontraktsforhold mellom Solem og boligkjøperne, og saken gjaldt derfor spørsmål om erstatningsansvar utenfor kontrakt. Mer konkret var spørsmålet om boligkjøperne kunne gjøre krav gjeldende etter arbeidsgiveransvaret i skadeserstatningsloven § 2-1.

Solem ble i rammetillatelse fra kommunen tildelt både prosjekteringsansvaret og andre ansvarsretter som gikk utover det de hadde søkt om. Feilen ble ikke korrigert og fulgte selskapet gjennom hele prosjektet, også ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Rollen som ansvarlig søker innebar ifølge Høyesterett et overordnet ansvar for å påse at offentligrettslige krav var oppfylt, og således at de nødvendige rollene i et byggeprosjekt var ansvarsbelagt. Det ble videre presisert at rollen som ansvarlig søker ikke er mer underordnet enn andre ansvarsroller etter plan- og bygningsloven. Høyesterett konkluderte i boligkjøpernes favør med at Solem var erstatningsansvarlig for det økonomiske tapet boligkjøperne fikk som følge av betydelige mangler ved boligene.

KORT OM BORI I- OG BRANNCELLE-DOMMEN

I Bori I-dommen konkluderte Høyesterett med at fremtidige kjøpere i et boligprosjekt kan kreve erstatning direkte fra den ansvarlig kontrollerende utenfor kontrakt. Dommen gir imidlertid ingen klare holdepunkter for hvor grensen for ansvar går. Oppfølgingen i Branncelle-dommen (også omtalt som Bori II) tilførte noen nyanser ved vurderingen av terskelen, men i den saken ble ansvarlig kontrollerende ikke holdt erstatningsansvarlig.

Både Bori I- og Branncelle-dommen bekrefter adgangen til direktekrav og bruker de samme momentene i en bredere helhetsvurdering. Det har blitt reist flere innvendinger i juridisk litteratur knyttet til disse dommene, om anvendelse av alminnelige erstatningsregler i kontraktskjeder. Særlig gjaldt dette spørsmålet om anvendelse av reglene om såkalt deliktsansvar kan gripe inn i kontraktsretten og forrykke balansen mellom kontraktspartene.

Høyesterett la i både Bori I og II vekt på om tredjemann hadde berettigede forventninger til informasjonsansvaret overfor kommunen. Det ble også vurdert om manglene var så vesentlige at de ville gitt grunnlag for å heve kjøpet.

Bori II ble avsagt med dissens, hvor mindretallet uttalte at den oppstilte helhetsvurderingen kunne medføre en avgjørelse som bygget på andre prinsipper enn de alminnelige avtalerettslige prinsippene som norsk rett allerede var basert på.



©Visiart | Dreamstime.com

NÆRMERE OM BORI III

Spørsmålet i saken var om Solem pliktet å erstatte boligkjøpernes tap etter bestemmelsen om arbeidsgiveransvar i skadeserstatningsloven § 2-1, for ansvarlig søkers brudd på plikten til å påse at alle oppgaver var belagt med ansvar etter plan- og bygningsloven § 23-4.

Solem bestred ikke tapet eller at tapet sto i årsakssammenheng med de påståtte erstatningsbetingende forholdene. Selskapet erkjente at det i medhold av § 2-1 heftet for eventuelle uaktsomme handlinger eller unnlater begått av dets ansatte i utførelsen av oppgaver i boligprosjektet.

Avgjørende for ansvarsspørsmålet var dermed om ansatte hos Solem hadde begått uaktsomme pliktbrudd, og om kravet var erstatningsrettlig vernet.

Høyesterett innledet med å stille de alminnelige erstatningsrettslige vilkårene opp mot Bori I og II, og fastslo at Solem ikke var fritatt for erstatningsansvar etter de alminnelige erstatningsreglene som gjelder utenfor kontrakt. Videre behandlet Høyesterett informasjonsansvaret og uttalte at Bori I var et utslag av dette.



På samme måte som i Bori I og II uttaler Høyesterett i avsnitt 75 at plan- og bygningslovens bestemmelser også skal beskytte de private interesser knyttet til et bygg, og at det i avveiningen har betydning at de skadelidte var førstegangskjøpere av nybygde boliger.

I avsnitt 44 avkrefter Høyesterett at det dreier seg om et eget «Bori-ansvar», slik det har vært tilløp til i juridisk teori og blant praktikere, og fastslo at de alminnelige erstatningsvilkårene må være oppfylt også når kravene knytter seg til forsømmelser på plan- og bygningslovens område. Den brede helhetsvurderingen Bori-dommene bygger på, gjelder selve vurderingen om tredjemann har erstatningsrettslig vern. Det gjelder heller ikke ifølge Høyesterett noe eget og skjerpet skyldkrav.

I avsnitt 47-55 gjennomgår Høyesterett bestemmelsene om ansvar og kontroll i plan- og

bygningsloven. Høyesterett nevner først formålet med reglene, som er å legge til rette for å sikre kvaliteten på det som bygges. Forarbeidene la opp til at ansvaret for at regelverket ble fulgt skulle legges på den som faktisk utfører jobben. Høyesterett viser deretter til sammenfatningen i Bori I av ansvarsfordelingen fra byggesaksreformen i 1995.

Høyesterett viser videre til plan- og bygningsloven kapittel 22 og 23, og slår fast at kommunen etter § 22-3 skal påse at tiltaket er belagt med ansvar, og at kommunen ved «ufullstendig ansvar» kan kreve ytterligere søknader om

ansvarsrett. I avsnitt 54 siterer Høyesterett § 23-1 som regulerer ansvar i byggesaker. Bestemmelsen i § 23-4 om ansvarlig søkers ansvar og forpliktelser må ifølge Høyesterett ses i sammenheng med § 20-1 første ledd bokstav a til l. Ansvaret for å sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar, ligger etter dette til ansvarlig søker.

Høyesterett uttaler deretter at Solem har hatt ansvarsrett som ansvarlig søker, og fastslår i avsnitt 63 at det er en sentral oppgave for ansvarlig søker å sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar. På samme måte plikter

ansvarlig søker å melde fra til kommunen ved mangler, endringer og opphør av ansvarsretter, jf. byggesaksforskriften § 12-2. Høyesterett presiserer i avsnitt 63 at innholdet i og utførelsen av de øvrige ansvarliges ulike oppgaver, ikke faller inn under ansvarlig søkers ansvar. Høyesterett går ikke nærmere inn på bestemmelsen i 23-1 tredje ledd hva gjelder tiltakshavers ansvar for manglende ansvarsbelegging.

Når det gjelder selve pliktbruddet, er det ikke tvilsomt for Høyesterett at prosjektet skulle hatt en ansvarlig prosjekterende, og det var på det rene at Solem ikke hadde sørget for dette.

Ansvarlig søker løper etter Bori III-dommen en betydelig høyere risiko for erstatningsansvar overfor tredjemenn.

Unnlatelsen av å ansvarsbelegge prosjekteringen for bygninger og installasjoner førte til at helt sentrale oppgaver ikke var belagt med ansvar, samt at kommunen utstedte midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på uriktig grunnlag. Solem erkjente at den ansvarlige arkitekten var klar over at prosjekteringen av bygg og installasjoner ikke var belagt med ansvar.

I avsnitt 67 er Høyesterett uenig i Solems anførsel om at ansvarlig søker har en mer underordnet rolle enn for eksempel ansvarlig kontrollerende. Bruddet på plikten til å ansvarsbelegge oppgaven som prosjekterende for bygninger og installasjoner var etter Høyesteretts syn alene tilstrekkelig til å fastslå at ansatte hos Solem hadde forårsaket boligkjøpernes tap ved uaktsomhet, jf. skadeserstatningsloven § 2-1.

Fra avsnitt 71 vurderer Høyesterett om boligkjøpernes interesser hadde erstatningsrettslig vern. Vurderingens utgangspunkt var de alminnelige rettslige utgangspunktene om avgrensning av ansvaret overfor tredjeparter for formuetaap, hvor skadelidtes berettigede forventninger står helt sentralt.

På samme måte som i Bori I og II uttaler Høyesterett i avsnitt 75 at plan- og bygningslovens bestemmelser også skal beskytte de private interesser knyttet til et bygg, og at det i avveiningen har betydning at de skadelidte var førstegangskjøpere av nybygde boliger. Det ble videre uttalt at kjøpere av prosjekterte boliger ikke kan se et ferdig bygg, og således må stole

på at de ansvarlige følger opp sine forpliktelser etter plan- og bygningsloven. De har således en særlig sterk forventning om at kvalitetskravene i lov og forskrift er oppfylt, og at ferdigattesten gir et riktig bilde av kvaliteten. Høyesterett mente derfor at boligkjøperne ved overtakelse hadde en klar og berettiget forventning om at de sentrale oppgavene i prosessen var belagt med ansvar.

Videre over i avsnitt 79 fastslår Høyesterett, med henvisning til Bori I, at grov uaktsomhet ikke er et vilkår for ansvar ved brudd på bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Karakteren av pliktbruddet ble imidlertid vektlagt ved vurderingen av det erstatningsrettslige vernet. Jo mer gravevrende bruddet er, desto mer nærliggende var det ifølge Høyesterett å ilegge ansvar. Solem hadde brutt klare bestemmelser om ansvarsbelegging, som er et helt sentralt element i lovens system for å sikre den bygningsmessige kvaliteten.

Høyesterett pekte videre på at det var massive mangler ved boligene, og at boligkjøperne bare i svært liten grad hadde mulighet for å forsikre seg mot tapet. Solems ansvarsforsikring dekket på den andre siden store deler av erstatningskravet.

Det var etter Høyesteretts syn i avsnitt 81 lite tvilsomt at boligkjøpernes interesser i saken hadde erstatningsrettslig vern. Erstatningsvilkårene var dermed oppfylt, og Høyesterett dømte enstemmig i boligkjøpernes favør.

Gjennom Bori III har Høyesterett fastslått at

© Gigatron | Dreamstime.com



ansvarlig søker har det overordnede ansvaret for at alle oppgaver er belagt med ansvar. Gjører ikke dette, og feilen ligger på ansvarlig søkers side, øker risikoen for erstatningsansvar overfor tredjemann for brudd på pliktene i henhold til plan- og bygningsloven.

Til forskjell fra de øvrige Bori-dommene gjaldt ikke Bori III spørsmål om Solem hadde gitt uriktige opplysninger til kommunen. Avgjørelsen kan dermed se ut til å ha utvidet erstatningsansvaret for brudd på offentligrettslige regler, slik at den favner videre enn tilfeller hvor uriktig informasjon er gitt til kommunen.

Grensen for erstatningsansvar utenfor kontrakt har gjennom Bori III blitt ytterligere nyansert. Selv om det fremdeles ikke er klart hvor terskelen for ansvar ligger, antas dommen å få konsekvenser for ansvarsfordelingen i fremtidige prosjekter. Ansvarlig søker løper etter Bori III-dommen en betydelig høyere risiko for erstatningsansvar overfor tredjemenn.

Offentlige anskaffelser meets korona. Det krever #handlingsrom. Finnes det?

Av advokatfullmektig Karoline Martinsen Toverud
kt@halvorsenco.no

*Det finnes noen unntak i regelverket
som gjør at det er mulig å gjennomføre anskaffelser
raskere enn normalt når situasjonen krever det.*

1. INNLEDNING

Pandemier og pest har i alle tider forandret verden. Det har skjedd før og det vil skje igjen. Koronakrisen har snudd hverdagen opp ned for de aller fleste, det være seg folk, samfunn, næringsliv og ikke minst regelverk.

Regelverket for offentlige anskaffelser er viden kjent for å være både rigid og lite fleksibelt. En av grunnpilarene i systemet er at det skal være konkurranse, og det gjør at anskaffelsesprosessen tar tid. Men tid er mangelvare når hverdagen blir snudd opp ned og samfunnet krever handling umiddelbart.

Det finnes noen unntak i regelverket som gjør at det er mulig å gjennomføre anskaffelser raskere enn normalt når situasjonen krever det. Dette er på ingen måte nytt, men i det følgende følger en kort oppsummering av hovedmomentene.

2. HASTEANSKAFSELSE OG FORLENGELSE AV TILBUDSFRIST

Anskaffelsesregelverket inneholder muligheter for unntak fra tidsfrister som gjør det mulig for oppdragsgiverne å komme gjennom anskaffelsesprosessen raskere. Dette kan for eksempel gjøres ved å forkorte tilbudsfristen til 15 dager dersom det ikke lar seg gjøre å avvente den ordinære



Karoline Martinsen Toverud arbeider ved Advokatfirmaet Halvorsen & Co AS i Lillestrøm. Hun har bred erfaring fra anskaffelses- og anbudsprosesser i ulike bransjer og har tidligere jobbet mange år med offentlige anskaffelser i ulike deler av Forsvaret.



Nærings- og fiskeridepartementet har vurdert at innkjøpsbehov som følge av utbrudd av en pandemi kan gi grunnlag for å bruke prosedyreformen konkurranse med forhandling uten forutgående kunngjøring.

fristen på 30/35 dager. Ved åpne anbudskonkurranser reguleres dette av anskaffelsesforskriften § 20-2 (3).

Fristen ved begrenset anbudskonkurranse kan forkortes fra 25 til 10 dager dersom hastetilfeller vil gjøre det umulig å overholde fristen, jf. anskaffelsesforskriften § 20-3 (5).

Nærings- og fiskeridepartementets vurdering er at utbruddet av en pandemi vil være en situasjon som vil kunne gjøre det umulig for oppdragsgiverne å overholde de alminnelige fristene.

Oppdragsgivere kan også forlenge tilbudsfristen i konkurranser dersom det er begrunnet i saklige hensyn. I denne forbindelse har departementet også uttalt at dersom ansatte er i karantene grunnet korona eller er permitterte, kan dette være saklig grunn til å forlenge tilbudsfristen. Det må ikke føre til at forlengelsen blir lenger enn nødvendig, og de grunnleggende anskaffelsesrettslige prinsippene kan ikke settes til side.

3. ØKT BRUK AV FORHANDLINGER

I privat sektor kan man se at partenes gjensidige forståelse gjennom forhandling øker sannsynligheten for å løse komplekse problemstillinger.

Erfaringen med offentlig sektor er ofte at oppdragsgivere og leverandører ikke alltid forstår hverandre like godt. I mange anskaffelsesprosesser brukes åpne anbudskonkurranser som konkurranseform, og det kan i flere tilfeller være vanskelig for oppdragsgivere å uttrykke behovet sitt klart nok. Økt bruk av forhandlinger, som regelverket også åpner for, kan bøte på noe av dette ved at offentlige oppdragsgivere og private leverandører lettere kan løse de utfordringene de står ovenfor.

Nærings- og fiskeridepartementet har vurdert at innkjøpsbehov som følge av utbrudd av en

pandemi kan gi grunnlag for å bruke prosedyreformen konkurranse med forhandling uten forutgående kunngjøring.

Oppdragsgiver kan benytte konkurranse med forhandling uten forutgående kunngjøring dersom det er umulig å overholde de alminnelige fristene. Dette forutsetter at umuligheten ikke skyldes forhold på oppdragsgivers side, og at situasjonen som gjør det umulig å overholde fristene, ikke kunne forutses. Dette følger av forskrift om offentlige anskaffelser § 13-3 bokstav (e).

Svaret på spørsmålet er altså JA, det finnes #handlingsrom. Men husk da at når verden nå gradvis har åpnet igjen og livet vender tilbake til normalen, så er det #30dagerstilbudsfrist og #tingtartid som gjelder!



4. ENDRINGER I INNGÅTTE KONTRAKTER

Utgangspunktet i regelverket er at oppdragsgivere ikke kan gjøre vesentlige endringer i allerede inngåtte kontrakter. I en unntakstilstand som koronapandemien må kunne defineres som, vil det kunne oppstå behov for å gjøre endringer raskt. Regelverket åpner for endringer som er nødvendige som følge av omstendigheter som en aktsom oppdragsgiver ikke kunne forutse, forutsatt at anskaffelsens overordnede karakter ikke blir endret, og at prisøkningen ikke overstiger 50 % av den opprinnelige kontraktsverdien.

Departementet har også påpekt at koronautbruddet kan være en situasjon som etter en konkret vurdering kan utgjøre grunnlag for endring i inngåtte kontrakter. En pandemi er noe som for oppdragsgiverne åpenbart er vanskelig å forutse ved tildelingen av kontrakten, slik at det her burde være handlingsrom i regelverket for å gjøre nødvendige endringer.

5. FLEKSIBILITET OG STØRRE FRIHET FOR LEVERANDØRENE

For at offentlig sektor skal kunne bidra til å løse mange av de utfordringene som har utkrystallisert seg som følge av koronautbruddet, er det nok også viktig for oppdragsgivere å tenke på hvordan fremtidige konkurranser kan tilpasses.

Dette kan for eksempel gjøres ved å gi leverandørene en større fleksibilitet ved at oppdragsgiver benytter seg av muligheten til å ha dialog med markedet i planleggingen av konkurranser. Det bidrar til å øke forståelsen for hva som er behovet, og sikre et godt innkjøp både hos oppdragsgiver og leverandør. Ved å bruke funksjonelle kravspesifikasjoner i større grad enn kravspesifikasjoner som vektlegger det

tekniske, vil leverandørene få større frihet til å finne bedre løsninger tilpasset behovet enn det oppdragsgiver opprinnelig hadde sett for seg. Et alternativ kan også være å gi romsligere tilbudsfrister i konkurranser hvor det er mulig, for å avhjelpe leverandører som kan være rammet av koronarestriksjoner.

Avslutningsvis er det vel trygt å oppsummere det slik at det aldri før har vært viktigere å holde hjulene i gang, og at behovene i de aller fleste offentlige virksomheter består. Derfor har anskaffelser aldri vært viktigere, både for oppdragsgivere, leverandører og samfunnet som helhet.

Svaret på spørsmålet er altså JA, det finnes #handlingsrom. Men husk da at når verden nå gradvis har åpnet igjen og livet vender tilbake til normalen, så er det #30dagerstilbudsfrist og #tingtartid som gjelder!



Tolkning av kvalifikasjonskrav

Av advokat Karoline Nilsson Hollund
knilssonhollund@eurojuris.no

Det skal være forutberegnelig for leverandørene hvilken kompetanse oppdragsgiver krever for oppdraget.

1. INNLEDNING

Kvalifikasjonskrav er krav oppdragsgiver kan stille til leverandørens kvalifikasjoner for i det hele tatt å kunne delta i konkurransen om oppdraget. Formålet med kravene er å sikre at leverandørene har kvalifikasjonene som skal til for å utføre kontrakten. Manglende oppfyllelse av kvalifikasjonskrav gir oppdragsgiver en plikt til å avvise leverandøren.

Ikke sjeldent blir det tvist mellom oppdragsgiver og en avvist leverandør, eller en leverandør som mener at vinnende leverandør skulle vært avvist, om hva som er det nærmere innholdet i kvalifikasjonskravene.

I denne artikkelen skal vi se nærmere på hvilke rettslige rammer som gjelder for tolkningen av kvalifikasjonskrav, og da særlig krav som stilles til leverandørens tekniske og faglige kvalifikasjoner. Anskaffelsesregelverket stiller også krav til hvilke kvalifikasjons- og dokumentasjonskrav oppdragsgiver kan stille, og utformingen av disse, men dette behandles ikke i artikkelen.

2. OBJEKTIV TOLKNING

Hvordan kvalifikasjonskravet skal tolkes må avgjøres konkret.

Det skal foretas en objektiv tolkning av kvalifikasjonskravene. Hva en oppdragsgiver eller en leverandør alene mener er innholdet i kvalifikasjonskravet, er derfor uten betydning.

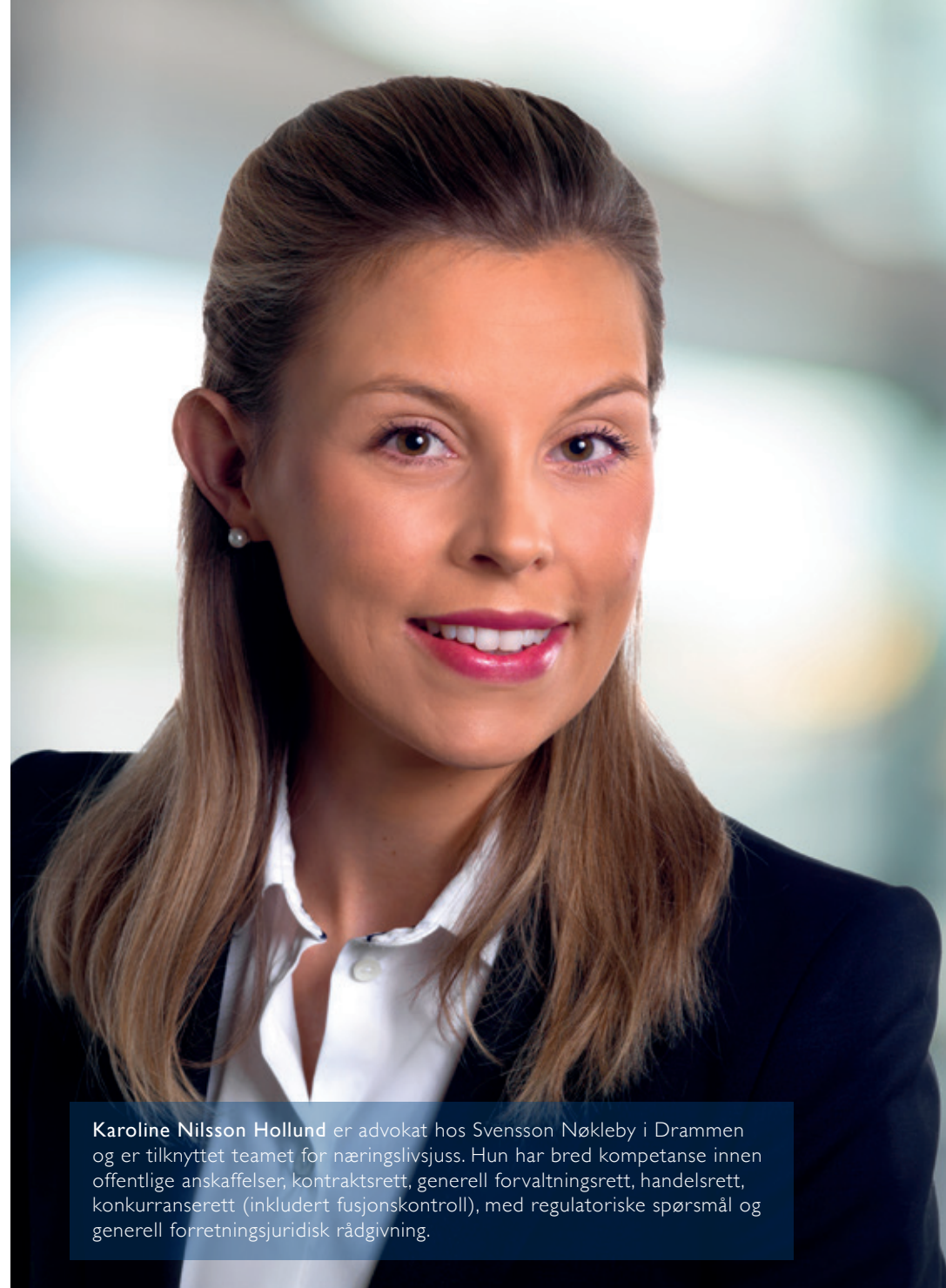
Standarden som benyttes er at innholdet i kravene må fastlegges med utgangspunkt i hvordan en rimelig opplyst og normalt påpasselig tilbyder ville forstått disse. Dette betyr at utgangspunktet må tas i en naturlig språklig forståelse av de formuleringene som er brukt, og det vil kunne være relevant å se hen til hvordan tilbyderne i konkurransen har forstått kvalifikasjonskravene.

Oppdragsgiver kan ikke legge til grunn en snevrere eller videre fortolkning av kvalifikasjonskravene enn det som følger naturlig av ordlyden sett i sammenheng med anskaffelsesdokumentene for øvrig.

3. DOKUMENTASJONSKRAVENES BETYDNING

3.1 Overordnet

Oppdragsgiveren skal i anskaffelsesdokumentene angi kvalifikasjonskravene sammen med de tilhørende dokumentasjonskravene. Dokumentasjonskrav er krav oppdragsgiver har oppsatt til hvilken dokumentasjon leverandørene skal fremlegge for å bevise at de oppfyller selve kvalifikasjonskravet. Manglende oppfyllelse av et dokumentasjonskrav gir ikke en avvisningsplikt. Det avgjørende er at kvalifikasjonskravet er oppfylt. Kvalifikasjonskravene skal imidlertid leses i lys av de tilhørende dokumentasjonskravene. Dette betyr at dokumentasjonskravene har betydning for hvor snevert eller vidt kvalifikasjonskravet skal forstås.



Karoline Nilsson Hollund er advokat hos Svensson Nøkleby i Drammen og er tilknyttet teamet for næringslivsjuks. Hun har bred kompetanse innen offentlige anskaffelser, kontraktsrett, generell forvaltningsrett, handelsrett, konkurranserett (inkludert fusjonskontroll), med regulatoriske spørsmål og generell forretningsjuridisk rådgivning.

3.2 Krav til spesifikk kompetanse

Der oppdragsgiver ønsker at leverandørene innehar en spesifikk kompetanse, bør det fremgå av selve kvalifikasjonskravet eller de tilhørende dokumentasjonskravene. Tilsvarende vil det kunne få avgjørende betydning for tolkningen av kvalifikasjonskravet dersom oppdragsgiver gjennom dokumentasjonskravene har stilt krav om en spesifikk kompetanse.

Oppdragsgiver er forpliktet til å følge oppstilte kvalifikasjonskrav, slik disse må forstås etter en objektiv tolkning. Det skal være forutberegnelig for leverandørene hvilken kompetanse oppdragsgiver krever for oppdraget. I tillegg vil likebehandlingsprinsippet kunne bli utfordret der kravet til en spesifikk kompetanse kan ha medført at potensielle leverandører har avstått fra å levere tilbud, eller der man kan tenke seg at kravet kan ha hatt innvirkning på tilbudsprisen.

4. SYSTEMBETRAKTNINGER

4.1 Overordnet

Konkurransegrunnlaget i en anbudskonkurranse består av flere dokumenter som til sammen skal gi et samlet bilde av oppdraget. Når det nærmere innholdet i kvalifikasjonskravene skal fastlegges, vil det derfor kunne være nødvendig å se samtlige anskaffelsesdokumenter i sammenheng.

Et kvalifikasjonskrav som isolert sett virker vagt, kan bli tilstrekkelig klart når det tolkes i sammenheng med resten av konkurransegrunnlaget. Eksempler på dette er der det er oppsatt som kvalifikasjonskrav at leverandøren skal ha *erfaring fra*

oppdrag av samme art og vanskelighetsgrad, eller nøkkelpersonell med teknisk og faglig kompetanse og relevant erfaring.

Disse kravene eller varianter av dem, er stadig brukt i anbudskonkurranser. Kvalifikasjonskravene i seg selv gir ikke så mye veiledning. I slike tilfeller må leverandøren se på resten av konkurransegrunnlaget for å bedømme hva som nærmere ligger i kvalifikasjonskravene.

4.2 Hva kontrakten går ut på

Formålet med kvalifikasjonskravene er som nevnt innledningsvis, å sikre at leverandørene har kvalifikasjonene som skal til for å utføre kontrakten. Kontrakten og kravspesifikasjonen oppsetter kravene til ytelsen, og er derfor sentrale dokumenter ved tolkningen av kvalifikasjonskravene.

Der det for eksempel er oppsatt som kvalifikasjonskrav at leverandøren skal ha erfaring fra oppdrag av samme art og vanskelighetsgrad eller fra tilsvarende oppdrag, skal dette normalt forstås slik av leverandøren må vise at den har erfaring fra alle kontraktens sentrale områder.

Hva som er sentrale områder i kontrakten, må bero på en tolkning av kontrakten, og henger ikke nødvendigvis sammen med del av kontraktsverdien.

Der manglende spesifikk erfaring eller kompetanse kan medføre feil som får store konsekvenser for resten av kontraktsarbeidet, vil kompetansen ofte kunne anses for å gjelde kontraktens sentrale områder og derfor anses

som avgjørende for oppfyllelsen av kvalifikasjonskravet.



ET AV SØRLANDETS STØRSTE ADVOKATFIRMAER

Vi er et fullservice advokatfirma som kombinerer kompetanse og tilgjengelighet på nasjonalt nivå med en trygg lokal forankring.

I juni flytter vi inn i nytt kontorbygg, og blir da å treffe på Torvet i Arendal sentrum.



HALD

Torvet 3, Arendal
haldco.no
37 00 49 70



Finn ditt lokale Eurojuris-kontor

Advokatfirma Eurojuris Nord Narvik/Harstad

Telefon: 75 80 34 00
E-post: nord@eurojuris.no

Angell Advokatfirma Bodø

Telefon: 75 54 45 00
E-post: post@angelladvokatfirma.no

ADNOR Advokat Trondheim

Telefon: 73 99 09 00
E-post: advokat@adnor.no

Larhammer Aarseth Advokatfirma Molde

Telefon: 71 19 16 00
E-post: molde@eurojuris.no

Advokatfirmaet Tollefsen Sogndal

Telefon: 57 62 88 50
E-post: post@advokat-tollefsen.no

Stiegler WKS Advokatfirma Bergen

Telefon: 55 21 54 00
E-post: bergen@stieglerwks.no

Advokatfirmaet Eurojuris Haugesund

Telefon: 52 70 10 30
E-post: haugesund@eurojuris.no

Projure Advokatfirma Stavanger

Telefon: 51 85 84 00
E-post: stavanger@projure.no

Advokatfirma Tofte Kristiansand

Telefon: 38 17 70 00
E-post: post@advtofte.no

Advokatfirma Hald & Co Arendal/Grimstad

Telefon: 37 00 49 70
E-post: post@haldco.no

Advokatfirmaet Alver Lillehammer/Gjøvik

Telefon: 61 26 87 00
E-post: firmapost@alver.as

Advokatfirmaet Halvorsen & Co Lillestrøm

Telefon: 64 84 00 20
E-post: post@halvorsenco.no

Advokatfirmaet NOVA Oslo

Telefon: 23 10 30 00
E-post: post@novalaw.no

Svensson Nøkleby Advokatfirma Drammen

Telefon: 32 25 55 00
E-post: drammen@eurojuris.no

Advokatfirmaet Frøstrup Løitegaard Porsgrunn

Telefon: 35 93 19 00
E-post: firmapost@lov.as

Advokatfirmaet Ytterbøl & Co Sarpsborg

Telefon: 69 16 18 00
E-post: sarpsborg@ytterbol.com

Fredrikstad

Telefon: 69 36 60 00
E-post: fredrikstad@ytterbol.com