



Advokatfirmaet  
Steenstrup Stordrange DA

# Kontraktsutforming

## Finseseminaret 2019

Advokat/partner Tor André Farsund Ulsted

# Fem typiske problemer

- Uklare beskrivelser
- Ingen avtalt NS
- Avtalt NS, men ikke brukt
- Motstrid internt i dokumenter eller mellom dokumentgrupper
- Avvik fra NS

# Avtalerettslig utgangspunkt

- Tilbud + samsvarende aksept = avtale
- Skjult dissens om vesentlige elementer medfører normalt at avtale ikke anses inngått, RG-2013-824

# Tolkingsreglens betydning

- Tolkingens formål og utfordring: Hva har partene ment?
  - Felles subjektiv forståelse
  - Objektiv forståelse
    - Ordlyd
    - Opptreden
    - Forfatterregelen
    - Mv.
- Entreprisekontrakter
  - lag-på-lag-prinsippet
  - kronologisk enighet
  - avtaleutviklingsrisiko

# Kontraktforståelse NS 8405

## 3.1 Kontraktdokumenter

Er ikke annet avtalt, inngår følgende dokumenter i kontrakten:

- a) avtaledokumentet dersom slikt dokument er opprettet;
- b) eventuelle referater eller skriftlig materiale fra oppklarende drøftelser eller forhandlinger avholdt etter at tilbudet ble inngitt, som er godkjent av begge parter;
- c) entreprenørens tilbud;
- d) skriftlige avklaringer og eventuelle referater eller skriftlig materiale fra befaringer eller konferanser avholdt før tilbudet ble inngitt;
- e) tilbuds- eller konkurransegrunnlaget;
- f) denne standarden (NS 8405).

## 3.2 Motstrid/uoverensstemmelser

Inneholder kontraktdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal de gjelde i den rekkefølgen som er angitt i 3.1.

Er det motstrid mellom dokumentene som er nevnt i 3.1 e), gjelder beskrivelsen foran tegningene. Utførelse som bare er angitt på tegning, men som også burde ha vært angitt i beskrivelsen eller mengdefortegnelsen, omfattes ikke av kontrakten.

Er det motstrid mellom bestemmelser i den enkelte dokumentgruppen nevnt i 3.1, går spesielle bestemmelser foran generelle bestemmelser, og bestemmelser utarbeidet særskilt for kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

# Kontraktforståelse NS 8407

## 2.1 Kontraktdokumenter

Er ikke annet avtalt, inngår følgende dokumenter i kontrakten:

- a) avtaledokumentet, dersom slikt dokument er opprettet;
- b) eventuelle referater eller skriftlig materiale fra oppklarende drøftelser eller forhandlinger avholdt etter at tilbudet ble inngitt, som er godkjent av begge parter;
- c) totalentreprenørens tilbud;
- d) skriftlige avklaringer og eventuelle referater eller skriftlig materiale fra befaringer eller konferanser avholdt før tilbudet ble inngitt;
- e) tilbuds- eller konkurransegrunnlaget;
- f) denne standarden (NS 8407).

Resultatforpliktelse

## 2.2 Tolkingsregler

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

De dokumentene som inngår i kontrakten utfyller hverandre. Inneholder kontraktdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre dokumenter foran eldre. Løser ikke dette motstriden, gjelder spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

# Uttrykkelig forbehold

## LH-2016-96291

I den rettslige vurderingen tar lagmannsretten utgangspunkt i at entreprenørene er bedt om å gi tilbud på en totalentreprise for betong- og stålarbeider, dette med grunnlag i en funksjonsbeskrivelse hvor overordnede krav og spesifikasjoner framgikk. Det var også NS 8407 om totalentreprise som ble valgt som kontraktsform. TB kan ikke høres med at det likevel er inngått en kontrakt som i ett og alt skal styres av et mengdeoppsett med vedlegg fra leverandører. TBs prinsipale anførsel om at alt som ikke framgår av mengdeoppsettet, faller utenfor kontrakten, kan derfor ikke føre fram. En slik synsvinkel vil etter lagmannsrettens syn bryte med systemet i NS 8407 om forholdet mellom kravene i funksjonsbeskrivelsen og valgte løsninger i totalentreprenørens tilbud. Lagmannsretten konstaterer likevel at partene har en fundamental ulik forståelse av kontrakten, og at spørsmålet er om TB har tatt uttrykkelig forbehold mot å oppfylle kravene i byggherrens funksjonsbeskrivelse. Lagmannsretten viser her til NS 8407 pkt. 2.2 om tolkningsregler hvor det i første ledd heter:

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

Bestemmelsen fritar byggherren fra å kontrollere om alle de løsninger som totalentreprenøren har tatt med i tilbudet, tilfredsstillers funksjonskravene i tilbudsgrunnlaget. Regelen er et utslag av hovedprinsippet i totalentreprisekontrakten om at totalentreprenøren skal tilfredsstillers funksjonskravene byggherren har stilt. Om forståelsen av bestemmelsen inntas fra Giverholt/Arvesen/Marthinussens kommentarutgave til NS 8407, side 84-85:

# Avvik fra NS

## Bygg21s anbefalinger

Med utgangspunkt i denne analysen vil Bygg21 gi tre råd om hvordan samhandlingen i byggeprosjekter kan bli bedre.



Publisert fredag 8. mars 2019

Last ned som PDF



### Råd 1

Bruk standardkontrakter. Eventuelle endringer og tilføyelser skal være saklig begrunnet og balanserte

Hopp til: [Råd 1](#) [Råd 2](#) [Råd 3](#)



# Avvik fra NS

- Avvik vs. tillegg
- NS åpner for en del «avvik», jf. «er ikke annet avtalt»
- Tolgingsutfordringer ved avvik og tillegg
  - Det man skriver selv er umulig å misforstå
  - Det man skriver selv har ingen tolket før
  - Det man klipper og limer må forstås og passe

## 22. Beregning av vederlagsjustering og fristforlengelse

### 22.1 Justering av vederlag

Tillegg 1:

Justering av RS –postene i kap. ”Rigging og drift”.

Dersom det totale fradrag eller tillegg til kontraktssummen, eksklusiv ”Rigging og drift” utgjør mer enn 15%, skal relevante poster under ”E” (NS 3420-B) justeres.

De totale fradrag eller tillegg skal kun bestå av rekvirerte tilleggsarbeider og mengdeendringer.

Regelen gjelder ikke for de poster under ”Rigging og drift” hvor det i tilbudsdokumentet er anført at postene skal avregnes uansett.

Hvis fradraget eller tillegget utgjør mer enn 15%, kan kun relevante poster under ”E” justeres med henholdsvis fradrag eller tillegg etter følgende formel:

Justeringsbeløpet for hver post i

”E” =  $(P-15)/100 * \text{postens tilbudspris}$ , hvor

P = ”endingsprosenten” – den prosentvise endring i forhold til den opprinnelige kontraktspris.

Ovennevnte ”relevante poster” skal forstås slik at de ytelser som inngår i posten må ha hatt en beviselig tilknytning til de fradrag og endringer som justering omfatter.

Tillegg 2:

Der kontraktens enhetspriser skal danne grunnlag for oppgjør for arbeid som skal utføres på grunn av endringer, så skal det legges til grunn at enhetsprisen er inklusiv alle direkte og indirekte kostnader, som for eksempel rigg/administrasjon.

## INNLEDNING

Dette dokumentet med tilhørende tegningsgrunnlag er konkurransegrunnlaget for prosjektet:

Beskrivelsen er basert på NS3420, med veiledning.

Kodene til de spesifiserende tekstene viser til de bestemmelser i standardene som gjelder for de enkelte delprodukter.

Spesifiserende tekster etter Norsk Standard er vist med versaler (store bokstaver).

Der hvor ytelser/delprodukter ikke er kodet gjelder likevel standardens krav der disse er relevante.

Alle priser skal, hvor intet annet er uttrykkelig angitt, omfatte levering og montering inklusive alle hjelpe- og underlagsarbeider for å oppnå et fullverdig resultat, selv om disse arbeider ikke uttrykkelig er spesifisert i etterfølgende beskrivelse.

Det forutsettes at entreprenøren selv foretar nødvendig besiktigelse på stedet for å klarlegge forhold som har, eller kan ha betydning for gjennomføringen av arbeidene, og innarbeider disse i sine kostnadskalkyler.

Det vil ikke bli innrømmet tillegg for feil eller mangler som skyldes mangelfull registrering av forholdene på og omkring byggestedet. Dette gjelder i forhold til byggegrunnen med tilstøtende områder, og eksisterende bygninger eller installasjoner, så vel som hensyn til grunneiere og naboer.

Prosjektet er søknadspliktig iht Plan og bygningsloven.

**Følgende godkjenningssområder iht PBL gjelder for dette prosjektet:**

*Ansvarlig utførende for anlegg, konstruksjoner og installasjoner - tiltaksklasse 2*

*Ansvarlig kontrollerende for anlegg, konstruksjoner og installasjoner - tiltaksklasse 2*

**Følgende regelverk lagt til grunn for beskrivelsen og utførelsen skal være iht. disse:**

- Kommunaltekniske normer for vann- og avløpsanlegg
- Sanitærreglement for kommune
- Kommunaltekniske veinorm for
- VA-miljøblad

**Ved uoverenstemmelse i dokumentene gjelder følgende rekkefølge:**

- Kontrakt
- Beskrivelse
- Tegninger
- Norm
- VA-miljøblad
- NS 3420



# Avvik fra NS

- Endret balanse/risiko leder for til tvist
  - Grunnforhold
  - Risiko for byggherrens prosjektering
  - Beskrivelsestekster om «komplett» eller «forutsetter at entreprenøren har befart området og er kjent med alle relevante forhold»
- En endring et sted kan fort få betydning et annet sted

# Avvik/tillegg til NS pga. utvikling

- Nye kontraktmodeller, f. eks. samspill
- Ny teknologi, f.eks. BIM og digital samhandling
- Nye tanker/systemer, f.eks. LEAN
- Nye behov, f.eks. prøvedrift

# Avvik/tillegg mot UE

- Forholdet til buofl.
- Back-to-back i underentrepriseforhold



# Takk for oppmerksomheten



**Tor André Farsund Ulsted**

Partner | advokat

970 83 275

[tau@sands.no](mailto:tau@sands.no)