

Vestlandshus

Kontrakter på 15 minutter – noen tips fra SANDS

Bakteppe

- Byggeprosjekter er langvarige og det er ikke alltid ting går som planlagt
- Behov for kontrakter som er gjennomtenkt og balansert, og med bestemmelser som kan gi svar på utfordringer
- En klar og gjennomarbeidet kontrakt gir forutberegnelighet og trygghet for begge parter
- Uklare kontrakter fører ofte til tvister og søksmål
- Det er blitt svært ressurskrevende å håndtere tvister og gjennomføre rettssaker i Norge





Fem tips

Tips 1: Skriftlighet

(1) Skriftlighet, skriftlighet og skriftlighet

- Formfrihet er et grunnleggende prinsipp i norsk avtalerett
 - Det vil si at avtalebinding kan skje selv om det ikke foreligger en skriftlig, signert avtale
- Likevel: **Sørg for skriftlige kontrakter!**
 - Her «slurves» det mye – kime til konflikt
- Skriftlighet i andre sammenhenger også
 - Lag referater/oppsummeringer fra viktige møter med kunder og leverandører
 - Send referater ut på «høring» og be om kommentarer fra øvrige deltagere (sett frist)
- Btw: Hørt om signeringsforbehold?



13°

Tips oss

Bergens Tidende

Multiconsult ble byttet ut. Nå saksøker de selskapet som bygger Sotrasambandet.

Den norske giganten sier de ikke har fått betalt for arbeid. Det saksøkte selskapet er uenig.

PUBLISERT: 24. JANUAR 2024



LA-2023-32471	
Instans	Agder lagmannsrett – Dom
Dato	2024-02-09
Publisert	LA-2023-32471
Stikkord	Entrepriise. Avtaletolkning. Bakgrunnsrett.
Sammendrag	Ankende part som var underentreprenør i en totalunderentrepriise krevde oppgjør etter regningsarbeid. Partene hadde ingen skriftlig kontrakt som regulerte spørsmålet. Etter en konkret vurdering av omstendighetene omkring avtaleinngåelsen, ordlyden i korrespondansen mellom partene, endringer i avtalt leveranse og etterfølgende opptreden, kom lagmannsretten til at partene hadde avtalt fast pris som vederlagsformat for entreprisen. Ankende part fikk heller ikke medhold i krav om tilleggsarbeid eller plunder- og heft. Ankemotparten fikk medhold i et spørsmål om tilbakeholdsrett i egen ytelse begrunnet i mangler/ ikke ferdigstilte arbeider. Henvisninger: Tvisteloven (2005) §20-5
Saksgang	Telemark tingrett TTEL-2022-56539 – Agder lagmannsrett LA-2023-32471 (23-032471ASD-ALAG). Om rettskraft
Parter	Jarlsberg Bygg AS (advokat Øyvind Kilstad) mot Telemark Entreprenørservice AS (advokat Thor Johan Kaarstein Larsen).
Forfatter	Lagdommer Gisle A. Johnson, kst. lagdommer Ruth Ingrid Brønstad og lagdommer Espen Ødegaard.

Dommen er enstemmig.

DOMSSLUTNING

1. Anken forkastes.

2. Jarlsberg Bygg AS dømmes til å betale sakskostnader til Telemark Entreprenørservice 422 050 – firehundreogtjuetotusen og femti – kroner, innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.

Tips 2: Bruk standardkontraktene (NS) og blankettene fra Standard Norge

(2) Bruk standardkontraktene (NS) og blankettene fra Standard Norge



- Standard Norge har utarbeidet ulike standardkontrakter (NS-kontrakter) og blanketter for byggeprosjekter
- eBlanketter: Et nettbasert system for utfylling
- Fordeler ved bruk av NS-kontraktene:
 - NS-kontraktene er ansett som rimelige og balanserte
 - Et helhetlig regelsett som de fleste aktører kjenner til
 - Et betydelig omfang av «rettskilder» som bidrar til rettsavklaring og forutberegnelighet
 - Kan bidra til å redusere kostnader brukt på forhandlinger
- **NB!** NS-kontraktene må **vedtas** for å komme til anvendelse
- Hva med endringer eller avvik fra NS-kontraktene?

Forord

NS 8406:2009 ble fastsatt i juli 2009.

NS 8406:2009 erstatter NS 8406 1. utgave, januar 2006 (innbefattet rettelsesblad AC:2006). Endringene gjelder i det alt vesentlige bestemmelsene i punkt 18 til 22.

Denne standarden er utarbeidet og enstemmig anbefalt av en komité som er oppnevnt av Standard Norge etter forslag fra:

Arkitektbedriftene i Norge
Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg
Forsvarsbygg
Kommunenes Sentralforbund
Maler- og byggtapetsermestrenes Landsforbund
Maskinentreprenørenes Forbund
NELFO
Norges Byggmesterforbund
Norges Bygg- og Eiendomsforening
Norske Boligbyggelags Landsforbund
Norske Rørleggerbedrifters Landsforening
Næringsdepartementet
Oslo kommune
RIF – Rådgivende Ingeniørers Forening
Statens vegvesen – Vegdirektoratet
Statsbygg

Standarden gir uttrykk for hva de ovennevnte organisasjoner og institusjoner er blitt enige om som forenklede alminnelige kontraktsbestemmelser for utførelse av bygg- og anleggsarbeider. Det er de ovennevnte organisasjoners forutsetning at standarden anvendes uten andre endringer eller avvik enn de standarden selv åpner for, bortsett fra dem som er nødvendige på grunn av spesielle forhold ved det enkelte prosjekt.

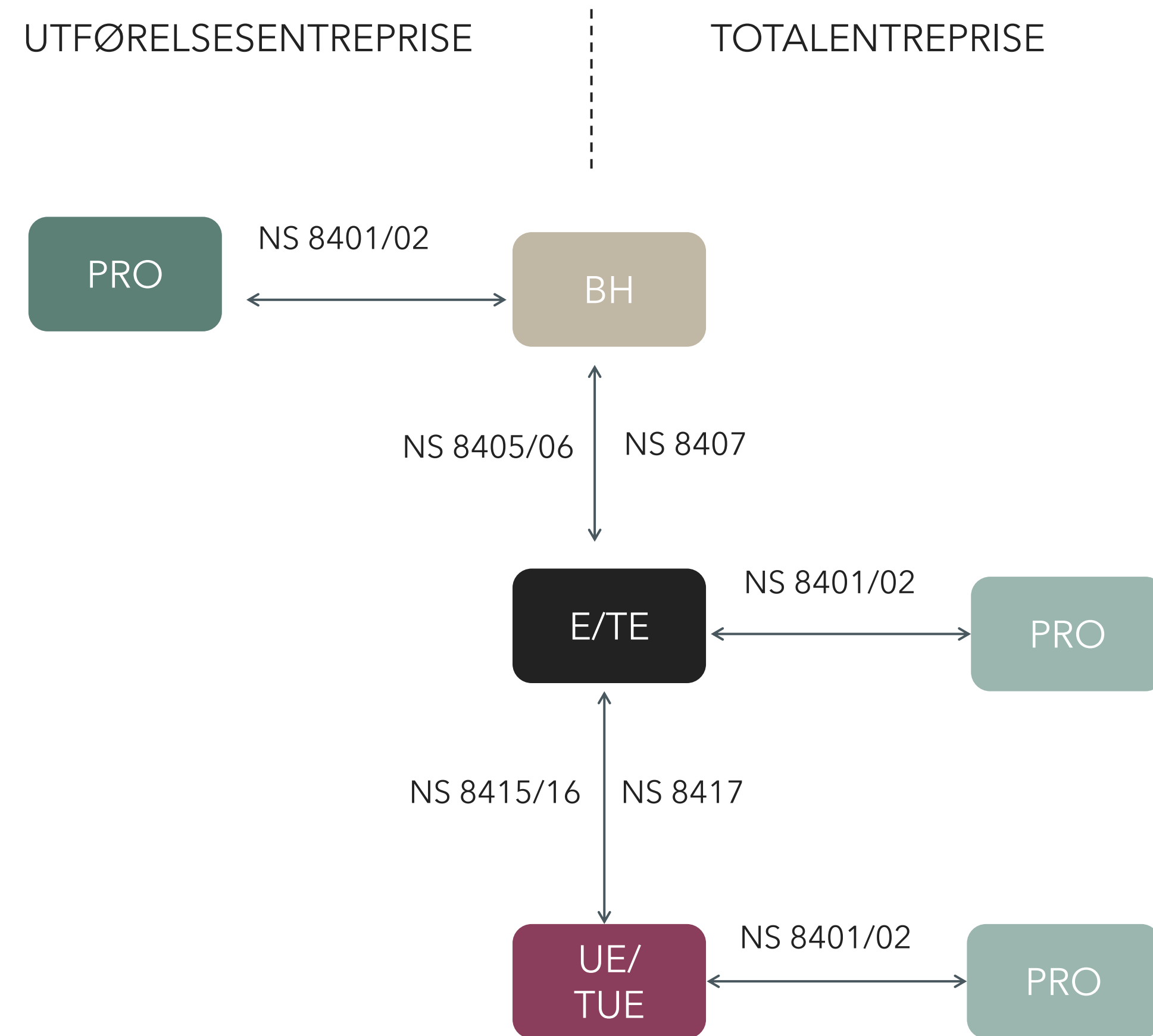
Standarden skal ikke brukes i forbrukerforhold.

Tips 3: Bruk riktig NS-kontrakt

(3) Bruk riktig NS-kontrakt

- Valg av standardkontrakt for byggearbeider styres i hovedsak av **to forhold**:
 - (1) Hvor ligger **prosjekteringsansvaret**?
 - (2) Er det behov for strengt formaliserte varslingsprosedyrer og samordning med andre aktører?
- **NS 8407/NS 8417**: Ment for totalentrepriser hvor hele eller vesentlige deler av prosjekteringsansvaret og utførelsen av byggearbeidet ligger hos totalentreprenøren (TE) / totalunderentreprenøren (TUE)
- **NS 8405/NS 8415**: Ment for utførelsesentrepriser hvor byggherren (BH) skal levere det vesentlige av prosjekteringen mens entreprenøren/underentreprenøren (UE) har ansvar for å utføre det som er prosjektert
- **NS 8406/NS 8416**: Forenklet versjon av NS 8405/NS 8415, ment for utførelsesentrepriser hvor prosjektet ikke krever strenge varslingsrutiner og hvor det heller ikke er mange aktører som må samordnes

Standardkontrakter (noen utvalgte)



Når skal de ulike kontraktsstandardene brukes?

I tillegg til standardene gjelder også tilhørende byggblanketter.



Rådgivningstjenester:

Prosjektering/
rådgivning

NS 8401
NS 8402

Byggeleder-
oppdrag

NS 8403

Uavhengig
kontrolloppdrag

NS 8404

Utførelsesentreprise:

Kun utførelse

Byggherre

NS 8405
NS 8406 *

Entreprenør(er)

NS 8415
NS 8416 *

Underentreprenør(er)

Totalentreprise:

Prosjektering og utførelse
Alternativ 1

Byggherre

NS 8407

Totalentreprenør(er)

NS 8417

Totalunder-
entreprenør(er)

Totalentreprise:

Prosjektering og utførelse
Alternativ 2

Byggherre

NS 8407

Totalentreprenør(er)

Utførelses-
entreprise

NS 8415
NS 8416 *

Under-
entreprenør(er)

Prosjektering/
rådgivning

NS 8401
NS 8402

Rådgiver/
prosjekterende

* NS 8406 og NS 8416 bør ikke anvendes der mange
entreprenører arbeider samtidig på byggeplass.

* NS 8406 og NS 8416 bør ikke anvendes der mange
entreprenører arbeider samtidig på byggeplass.

Forbruker-
forhold?

Se standard.no/forbrukerblanketter

Ved overtakelse:

NS 8430

Tips 4: Grundighet

(4) Grundighet – sett av tid og ressurser

- Les nøye gjennom kontraktsutkast, tilbudsbrev og foreslåtte vedlegg til kontrakt
 - F.eks.: Bruk «Compare»-funksjoner eller AI til å få sammenlignet ulike kontraktsutkast dersom ikke endringer er gjort med rettemarkeringer
 - AI kan også bistå med å forbedre språket
- Gå grundig gjennom eventuelle forbehold fra underentreprenøren, og jobb godt med leveransebeskrivelsen
- Vær særskilt nøye ved gjennomgangen av beskrivelsen av kontraktssum, vederlagsformatet og frister
- «Uklarhetsregelen»: En uklar bestemmelse vil som hovedregel bli tolket i disfavør av den som har forfattet den
- Sørg for at det legges ved riktige og oppdaterte vedlegg til kontrakten
- Sjekk at tolkningsreglene i NS-kontrakten(e) ikke medfører noen overraskelser

Eksempel på tolkningsbestemmelse fra NS 8405 punkt 3 og byggblankett 3425:2023



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 dr etter at tilbudet ble inngitt, som er godkjent av begge parter;
- c) entreprenørens tilbud;
- d) skriftlige avklaringer og eventuelle referater eller skriftlig mate 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.

19. Tolkingsregler

Dersom kontraktdokumentene inneholder motstridende bestemmelser, gjelder yngre bestemmelser foran eldre bestemmelser, spesielle bestemmelser foran generelle bestemmelser og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som framgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten, selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke inngår.

Tips 5: Bevissthet om «back to back»

(5) Bevissthet om «back to back»-reguleringer

- «Back to back»-klausuler er vanlige i underentreprisekontrakter
- Men: Ingen rettslig definisjon av begrepet, og «back to back»-reguleringer kommer i flere varianter
- Skiller vanligvis mellom «back to back» på (1) **regelnivå** og (2) **konsekvensnivå**
 - (1) **Regelnivå**: Sikre at reglene i hovedkontrakten også gjøres gjeldende i UE-kontrakten. F.eks. kvalitetskrav (leveransebeskrivelse mv.) eller varslingsbestemmelser.
 - (2) **Konsekvensnivå**: Denne type reguleringer går lengre, og har som formål å kun gi UE oppgjør avhengig av hva hovedentreprenøren får under kontrakten med byggherren
- Derfor: «Back-to-back»-reguleringer må ikke gjøres stikkordsmessig og overordnet, men tilpasses den enkelte kontrakt og utformes slik at partene vet hva som gjelder

Eksempel fra rettspraksis

- LH-2021-100431:Hålogaland lagmannsretts dom 22. februar 2022 (sluttoppgjørstvist)
- Forsvarsbygg (byggherre) hadde inngått entreprisekontrakt med Fjellbygg som benyttet Rallarservice som UE

Avtalens art og avtaleforholdet mellom partene

Før de enkelte tvistepunktene i saken vurderes, ser lagmannsretten det som nødvendig først å knytte enkelte merknader til kontraktsforholdet og hvordan avtalen har vært praktisert mellom partene.

Underentreprisen er inngått på byggeblankett 8415 A. Følgende dokumenter ble gjort til del av avtalen etter prioritet: kontrakten mellom Fjellbygg og Forsvarsbygg, en samarbeidsavtale mellom partene, møtereferat fra befaring, Rallarservices tilbudsdokument og gjennomføringsplan, og NS 8415, jf. avtalens punkt 1. I konkurransegrunnlagets del III punkt 3.3 var det også vist til Bane Nors tekniske regelverk for jernbaner.

I fritekstfeltet hvor kontraktsarbeidet beskrives er det angitt at avtalen er en «back to back avtale». Formuleringen ble tatt inn i kontrakten av Håland hos Fjellbygg som for lagmannsretten forklarte å ikke ha noen klar formening om hva en slik bestemmelse innebar eller rekkevidden av det. Rallarservice på sin side forklarte for lagmannsretten at de ikke visste hva en back to back avtale var og at de signerte uten å reflektere over dette. Partene er for lagmannsretten enige om at formuleringen innebar at kontraktsytelsene i hovedentreprisen og underentreprisen var identiske. Samtidig var partene enige om at back to back formuleringen i seg selv ikke innbar noen regulering om at krav på vederlag, endringssystemer og varslingsfrister skulle forstås identisk i de to avtalene. Lagmannsretten finner det ikke sannsynliggjort at formuleringen er av rettslig betydning, og at der annet ikke er avtalt, gjelder derfor NS 8415.

Oppsummert

Oppsummert

- (1) Skriftlighet – sørg for skriftlige kontrakter, lag referater fra møter etc.
- (2) Bruk standardkontraktene og byggblankettene fra Norsk Standard
- (3) Finn riktig NS-kontrakt: Hvor ligger prosjekteringsansvaret og er det behov for strenge varslingsregler?
- (4) Grundighet: Les nøye gjennom kontraktsutkast, tilbudsbrev og foreslåtte vedlegg til kontrakt
- (5) Bevissthet om «back to back»-reguleringer



Takk for oss!



Lars Erik B. Schjeide

Advokat | Partner
SANDS Ålesund
Mobil: 48 09 05 94
Epost: les@sands.no



Kristin Solevåg

Advokat | Special Counsel
SANDS Oslo
Mobil 92 82 64 73
Epost: kristin.solevag@sands.no

