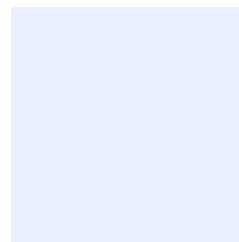


Entreprenørens sjekkliste for entreprisekontrakter etter NS 8407 og NS 8417



Oppdragsgiver

Entreprenør

Prosjektleder (PL)		Prosjektleder (PL)	
Mobil		Mobil	
E-post		E-post	
Webhotell		Webhotell	

	NS8407:2011 og NS 8417:2011	Utført?	Dato	Init.	Kommentar
1. Før fysisk oppstart					
NS 8407 Pkt. 2.1	Er kontrakt signert?	Ja/Nei			Pkt. 2.Kontrakt
NS 8407 Pkt. 2.1	Hvis signert - er rekkefølgen i pkt. 2.1 endret?	Ja/Nei			Pkt. 2.1 Rekkefølge
NS 8407 Pkt. 2.2	Er det tatt forbehold på konkrete funksjonskrav?				Pkt. 2.2 Funksjonskrav
NS 8407 Pkt. 10.1	Er det varslet om nye underentreprenører som ikke følger av tilbudet/kontrakten?				Pkt. 10 Nye UE'er må varsles
NS 8407 Pkt. 10.1,2. ledd	Er kontrakt inngått med Underentreprenørene?				Pkt. 10.1, 2. ledd. Det bør inngås kontrakt på NS 8417
NS 8411	Er kjøp av byggevarer gjort med henvisning til NS 8411 eller NS 8412?				Alle bestillinger av byggevarer bør skje med henvisning til NS 8411 eller NS 8412.
NS 8407 pkt. 7 og 8	Er det stilt bankgaranti overfor oppdragsgiver, har oppdragsgiver stilt sin garanti og fremvist forsikringsbevis innen 14 dager fra kontraktsignatur?				Pkt. 7 og 8. Byggherre skal stille bankgaranti på 17,5 % og 10 % fra entreprenør.
NS 8407 pkt. 21.2.	Er totalentreprenørens fremdriftsplan fremlagt innen 4 uker fra kontraktsignatur?				Pkt. 21.1. Fremdriftsplanen er den entreprenør skal vise til ved forlenget byggetid
NS 8407 pkt. 12.1	Har byggherre/totalentreprenør meddelt at sidestilte entreprenører tiltransporteres?				Pkt. 12.1 Tiltransport forutsetter avtale eller enighet
NS 8407 pkt. 12.4	Har byggherre/totalentreprenør meddelt pålegg om fremdriftskontroll for sidestilte entreprenører?				NS 8407 pkt. 12.4. Pålegg om fremdriftskontroll krever avtale eller enighet
NS 8402 evt. NS 8401	Skal det engasjeres arkitekt eller konsulenter for brannkonsept, statiske beregninger eller lignende?				NS 8402 eller NS 8401 for engasjement av konsulent eller arkitekt

NS 8407 pkt. 18.5	Foreligger tillatelser, ajourførte tegninger og beskrivelser på byggeplassen?				Pkt. 18.5. Åjour prosjektering skal foreligge på byggeplass
NS 8407 Pkt. 24.2.1	Er det avtalt at totalentreprenøren har overtatt ansvaret for oppdragsgivers prosjektering frem til kontraktsignatur?				Pkt. 24.1. Ansvar for byggherres prosjektering
NS 8407 Pkt. 7.2	Dersom entreprisen gjelder boligprosjekt – er det fremmet krav om bankgaranti for på 5 % i 5 år i stedet for 3 % i 3 år?				Pkt. 7.2 Bankgaranti i fem år i stedet for 3 år
NS 8407 pkt. 4.1	Er det avholdt oppstartmøte? (Bør holdes.)				Pkt. 4.1. Oppstartmøte bør avklare prosedyrer som avviker det som følger av NS 8407/-17
NS 8407 pkt. 21.3 og 4.2	Er det avtalt fremdriftsmøte hver 4. uke – eventuelt som en del av byggherremøter?				Pkt. 21.3. Byggherre skal ha rapport om fremdrift hver 4. uke.
2. Gjennomføring av oppdraget					
NS 8407 pkt. 31.	Foreligger det rutiner for at skriftlige endringsordrer fra oppdragsgivers prosjektleder (PL) krever varsling om den økonomiske og fremdriftskonsekvens for prosjektet?				Pkt. 31. Skriftlig endringsordre fra PL er å anses som varsel, men pris- og fremdriftskonsekvens må fortsatt sendes
NS 8407 Pkt. 32.1 og 2	Foreligger det rutiner for hvordan endring i form av irregulære endringsordrer skal varsles dersom entreprenøren vil kreve tillegg i vederlag eller forlenget byggetid?				Pkt. 32.1 og 2. Entreprenørens varslingsplikt på at det foreligger endring selv om konsekvens er uklart
NS 8407 pkt. 35.1	Foreligger det rutiner for å kreve bankgaranti for tilleggs- eller endringsarbeider som er omtvistet?				Pkt. 35.1. Entreprenøren plikter å utføre også omtvistede tillegg, men kan sette bankgaranti som vilkår
NS 8407 pkt. 34.1.2	Foreligger det rutiner for spesifisering av tillegg i form av forlenget byggetid eller krav om økt vederlag som følge av en irregulær endringsordre?				Pkt. 34.1.2. Entreprenøren også meddele konsekvens av endringen i dager og kroner
NS 8407 pkt. 32.3 og pkt. 5, 3.ledd	Foreligger det rutiner for «kontring» om oppdragsgiver ikke kommer med innsigelser til entreprenørens varsel om tilleggsvederlag innen den frist entreprenøren har satt?				Pkt. 32.3. Oppdragsgivers svarplikt og entreprenøren plikt til å «kontre» ved for sein innsigelse
NS 8407 Pkt. 33.2 og 34.1.2	Er det etablert rutiner for varsling av krav om fristforlengelse på grunn av forhold oppdragsgiver er ansvarlig for?				Pkt. 33. Krav om forlenget byggetid forårsaket av oppdragsgiver må varsles etter pkt. 33.2 og det må meldes konsekvens etter pkt. 34.1.2
NS 8407 pkt. 34.1.3	Dersom det er varslet om fristforlengelse – foreligger det rutiner for at det også varsles krav om dekning av økt rigg, irrasjonell drift el-lign. på grunn av forlenget byggetid?				Pkt. 34.1.3. Har man rett til fristforlengelse må det også varsles krav som følge av forlenget byggetid
NS 8407 pkt. 33.3	Er det rutiner for varsling om «force majeure» om det oppstår ekstraordinære situasjoner som hindrer fremdriften?				Pkt. 33.3. Gir rett til fristforlengelse, men ikke til dekning av merkostnader
NS 8407 pkt. 27	Er det etablert rutiner for fakturering en gang hver måned med egne fakturaer for avdrag, tillegg og fakturering iht. indeks?				Pkt. 27. Fakturaer skal ha 28 dagers forfall fra mottatt.
NS 8407 pkt. 34.3.2	Dersom enhetspriser ikke anses (lengre) som relevante – er det rutiner for varsling om krav om endring i enhetspriser?				Pkt. 34.2 Krav om endring i enhetspriser

NS 8407 pkt. 34.2.1	Har oppdragsgiver fremmet krav om fastpris på tilleggssarbeider?				Pkt. 34.2.1. Krav om fastpris på tillegg/endringer
NS 8407 pkt. 34.4	Foreligger det rutiner for at endringer eller tillegg må varsles som regningsarbeider dersom det ikke er avtalt fastpris eller det ikke foreligger egnede enhetspriser?				Pkt. 34.4. Regningsarbeider skal varsles før de iverksettes
NS 8407 Pkt. 30.2	Regningsarbeider; Har oppdragsgiver krevd prisoverslag på regningsarbeider der fastpris ikke er avtalt?				Pkt. 30.2. Krav om kostnadsoverslag på regningsarbeider
NS 8407 pkt. 30.3.1	Foreligger det rutiner for fremsendelse av time- og materiallister hver uke på tillegg inntil fastpris eventuelt er avtalt?				Pkt. 30.3.1. Det skal fremsendelse av time og materiallister hver uke
NS 8407 pkt. 30.3.2	Foreligger det rutiner for å «kontre» time- og materiallister om oppdragsgiver ikke har kommet med sine innsigelser innen 14.dager fra mottagelse?				Pkt. 30.3.2. Oppdragsgivers innsigelsesfrist på time- og materiallister
NS 8407 pkt. 25.2 og pkt. 16.2	Har totalentreprenøren skriftlig frarådet oppdragsgiver om utførelse som oppdragsgiver ønsker, men som entreprenøren mener er uegnet?				Pkt. 25.2 og 16.2. Rett til å velge løsninger og plikt til å fraråde uhensiktsmessige løsninger
NS 8407 pkt. 40.4	Her entreprenør sendt skriftlig spørsmål om det vil bli krevd dagmulkt?				Pkt. 40.4. En ikke besvart forespørsel på oversittelse av delfrist prekluderer dagmulkt
3. Overtagelse og sluttoppgjør					
NS 8407 pkt. 37.1	Er det sendt formell innkalling til overtagelse/ registreringsforretning 14 dager i forkant?				Pkt. 37.1. Innkalling til overtagelse/NS 8417; Registreringsforretning
NS 8407 pkt. 36.2, 1. og 2. ledd	Er det sendt FDV-dokumentasjon/ gitt opplæring m.v. til oppdragsgiver senest 3 uker før overtagelse? NS 8417; 5 uker.				NS 8407 pkt. 36.2. Innregulering. FDV m.v. NS 8417. Pkt. 36.2
Pkt. 37.3	Nekter oppdragsgiver å overta arbeidet?				Pkt. 37.3. Oppdragsgivers rett til å nekte overtagelse
NS 8407 pkt. 38.1	Har oppdragsgiver tatt i bruk hele eller deler av prosjektet uten samtykke?				Pkt. 38.1 Urettmessig bruk fra oppdragsgiver
NS 8407 pkt. 7.4	Har oppdragsgiver sendt krav i henhold til entreprenørens bankgaranti innen en måned fra overtagelse?				Pkt. 7.4 Krav iht. oppdragsgivers garanti
NS 8407 pkt. 39.1	Er det mottatt sluttoppgjør fra underentreprenørene?				Pkt. 39.1. Er det mottatt slutfaktura fra UE'er?
NS 8407 pkt. 39.1	Er det sendt sluttoppstilling med slutfaktura til oppdragsgiver?				Pkt. 39.1.Sluttoppgjør
NS 8407 pkt. 39.2	Er det mottatt innsigelser eller motkrav til innen 2 måneder fra entreprenørens sluttoppgjør er mottatt?				Pkt. 39.2. Oppdragsgiver rett til å komme med innsigelser og motkrav
NS 8407 pkt. 7.4	Har entreprenøren varslet krav i henhold til oppdragsgivers garanti innen en måned fra mottatt innsigelser og motkrav?				Pkt. 7.4. Krav i henhold til de avgitte garantier må fremmes inne de gitte frister.
NS 8407 pkt. 35.2, b)	Foreligger det omtvistede krav på tillegg som ikke er utført?				Pkt. 35.2, b). 8-måneders frist til rettslige skritt
4. Reklamasjonsperioden					
NS 8407 pkt. 42.2.1	Foreligger det reklamasjoner fra overtagelsen som ikke er utbedret?				Pkt. 42.2.1. Reklamasjoner som ikke fremgår av protokollen fra overtagelsen anses som akseptert

NS 8407 pkt. 42.2.2	Foreligger det reklamasjoner mottatt etter overtagelse som ikke er utbedret?				NS 8407 pkt. 42.2.2. Reklamasjoner som ikke er varslet «innen rimelig tid» og senest innen 5 år er tapt.
NS 8407 pkt. 7.4.1.2	Har oppdragsgiver akseptert at sikkerheten på 10 % kan reduseres til 3 % innen en måned fra overtagelse?				NS 8407 pkt. 7.4. 1.ledd, første setning. Oppdragsgiver plikter å fremme krav iht. sikkerheten innen en måned.
NS 8407 pkt. 42.3	Har oppdragsgiver gitt entreprenøren anledning til å utbedre påberopte mangler?				Pkt. 42.3. Entreprenøren har rett til å foreta utbedring av alle påberopte mangler – også omtvistede mangler mot bankgaranti
NS 8407 pkt. 35.2, b)	Foreligger tvist om endring, vederlagsjustering eller fristforlengelse?				Pkt. 35.2, b). Entreprenøren må ta ut forliksklage senest 8-måneder fra overtagelse
NS 8407 Pkt. 42.2.2	Er det rutiner for å sjekke at reklamasjoner mottatt etter overtagelse er reklamert innen de frister som gjelder?				Pkt. 42.2.1. Det finnes både relative reklamasjonsfrister og absolutte reklamasjonsfrister.
NS 8407 pkt. 42.3.3, andre ledd	Er det innkalt til ett-års befaring				Det er ingen plikt til å avholde ettårs-befaring, men entreprenøren har rett til å foreta ikke kritiske reklamasjoner i forbindelse med ettårs-befaringen
NS 8407 pkt. 42.1 og pkt. 42.5	Er det oppstått skader på byggherrens eiendom eller andre arbeider som ikke omfattes av kontraktsgjenstanden?				Pkt. 42.1. og 42.5. Entreprenøren er bare ansvarlig for utbedring av skaden og det som er en påregnelig følge av skaden, men ellers er entreprenøren bare ansvarlig for skader som skyldes utvist uaktsomhet fra entreprenøren
NS 8407 pkt. 42.2.4	Foreligger det omtvistede reklamasjoner som ikke er utbedret innen 3 år fra overtagelse				42.2.4. Reklamasjoner på overtagelsen foreldes etter tre år og reklamasjoner to år etter overtagelse foreldes etter 12 måneder.

ADVOKATFIRMAET TRYTI AS

Helge A. Tryti
Epost: helge@tryti.no
Mobil: 90738936

Veiledning til praktisk bruk av Sjekklisten

Sjekklisten kan benyttes enten som en del av KS-systemet for å sikre kvalitet på kontraktshåndteringen eller den kan benyttes som en «huskeliste» for hva prosjektlederen må ha kontroll på ved gjennomføring av prosjektet.

Alle nye prosjektledere bør benytte en sjekkliste for de kontraktene som de skal forvalte, men også erfarne prosjektledere som bør være tjent med å ta en gjennomgang av sjekklisten.

Vår anbefaling er at prosjektlederen pålegges å ha denne sjekklisten liggende på prosjektet og pålegges å holde denne á jourført. Det gir ledelsen mulighet til å få et løpende innsyn i hvordan prosjektlederen forvalter den kontrakten han er prosjektleder for og hvordan formelle frister følges opp.

Denne sjekklisten kan med fordel suppleres med våre rutinebeskrivelser med tilhørende maler for endringsmeldinger, utarbeidelse av sluttoppgjør og sluttoppgjørsskjema for oversikt over eventuelle uenigheter i sluttoppgjøret. Maler og hjelpedokumenter finne på våre nettsider.

Denne sjekklisten skal være en støtte for den praktiske gjennomføringen av NS-kontraktene i entreprise, men tar bare for seg noen av de mest praktisk mest viktige situasjoner. En slik sjekkliste vil aldri kunne bli komplett og aldri bli presis nok. For mer detaljerte spørsmål vises det til kommentarutgavene til de respektive kontraktene.

1. Før fysisk oppstart - kommentarer

Kommentar til NS 8407 pkt. 2. Kontrakt

Det kan være tilstrekkelig å gi et tilbud og få aksept, men både NS 8407 og NS 8417 har flere frister som er knyttet opp til dato for signatur på selve kontraktsformularet. Det gjelder f.eks. fristen for å stille bankgarantier (NS 8407 pkt. 7) og totalentreprenørens frist på 5 uker til å påberope seg feil i byggherrens prosjektering der totalentreprenøren har påtatt seg ansvaret for byggherres prosjektering (NS 8407 pkt. 24.2.2) m.v.

Manglende signert kontraktsformular er en dårlig start på prosjektet.

Kommentar til NS 8407 pkt. 2.1 Kontraktsrekkefølge

Dersom det er motstrid mellom entreprenørens tilbud og øvrige dokumenter vedlagt kontrakten skal kontraktsforpliktelse tolkes etter den avtalte rekkefølgen på kontraktsdokumentene. Byttes rekkefølgen i kontraktrekkefølgen slik at tilbudsforespørselen får høyere rangering enn entreprenørens tilbud, innebærer det at entreprenørens forbehold ikke kommer til anvendelse. Da kan entreprenøren «løfte» sitt forbehold inn i selve kontraktsformularet eller et annet dokument med høyere rangering enn tilbudsforespørselen slik at forbeholdet kommer til anvendelse.

Kommentar til NS 8407 pkt. 2.2 Funksjonskrav

Totalentreprenøren har ansvaret for at de beskrevne funksjonskrav er oppfylt. De beskrevne funksjonskravene vil være overordnet det tilbudet totalentreprenøren har gitt. En beskrivelse på hva entreprenøren vil levere vil ikke være tilstrekkelig dersom leveransen ikke oppfyller de avtalte funksjonskrav med mindre totalentreprenøren konkret har tatt forbehold på ett eller flere funksjonskrav i selve tilbudsbrevet eller i selve kontraktsdokumentene.

Utgangspunktet for hva som er funksjonskrav er de som er beskrevet som funksjonskrav eller funksjoner som må legges til grunn som nødvendige til oppdragsgivers tilkjennegitte formål med ytelsen.

Kommentar til NS 8407 pkt. 10.1 Bruk av underentreprenører (UE'er)

Totalentreprenøren har rett til å la deler av arbeidet bli utført ved underentreprenører. De underentreprenørene som ikke fremgår av totalentreprenørens tilbud, skal varsles til byggherre før oppstart. I mange kontrakter tillates det ikke å benytte UE'er i mer enn to ledd uten etter avtale med byggherre.

Kommentar til NS 8407 pkt. 10.1, 2.ledd. Kontrakt med underentreprenører (UE'er)

Byggherre skal motta varsel om hvem som skal benyttes som UE'er før kontrakt inngås med UE'en (NS 8407 pkt. 10.1, andre ledd). Dersom byggherre har «saklig grunn», kan han nekte å akseptere den UE totalentreprenøren har planlagt å engasjere (NS 8407 pkt. 10.2).

Normalt benyttes NS 8417 med UE'er. NS 8415 kan også benyttes, men da er det hovedentreprenøren som har ansvaret for prosjekteringen og for eventuelle uteglemte poster som er nødvendig for den beskrevne funksjonen.

Kommentar til NS 8411 Kjøp av byggevarer

Når totalentreprenøren foretar innkjøp av byggevarer, vil det være i henhold til kjøpsloven om annet ikke er avtalt. Det innebærer at totalentreprenøren vil kunne reklamere på feil og mangler overfor selgeren som viser seg inntil to år etter anskaffelsen. Entreprenøren har imidlertid det tilsvarende reklamasjonsansvaret overfor byggherre i fem år. Selgeren bør ha et reklamasjonsansvar like lenge som entreprenøren har overfor sin oppdragsgiver.

Tidligere kunne entreprenøren i sin bestilling presisere at hans bestilling forutsatte at kjøpet var i henhold til NS 8409. Denne oppdateres i 2024 til NS 8411. Ved å bestille i henhold til NS 8411 vil totalentreprenøren være sikret at leverandøren har tilsvarende reklamasjonsansvar for feil på sine produkter som entreprenøren har overfor sin Oppdragsgiver.

Kommentar til NS 8407 pkt. 7. og 8 Sikkerhetsstillelse og forsikringer

Både totalentreprenør og byggherre plikter å stille bankgaranti eller annen sikkerhet som tilfredsstiller kravene til sikkerhetsstillelse i standarden. Konserngaranti er ikke tilstrekkelig garanti med mindre det er avtalt. Sikkerheten skal være presentert uoppfordret innen 14 dager fra kontraktsignatur. Det samme gjelder presentasjon av forsikringspolise.

I nedgangstider vil sikkerhetsstillelse være viktig. Dersom den ene parten ikke vil eller kan stille sikkerhet kan det i seg selv gi grunnlag for å sjekke soliditeten til den andre parten nærmere. Ved en konkurs vil det ofte påløpe betydelige merkostnader for den andre part om sikkerhet ikke er stillet. Dersom sikkerhet ikke er stillet kan entreprenøren stanse arbeidene og byggherre kan nekte å betale forfalte fakturaer.

Totalentreprenøren må ha kontroll på om ansvarsforsikringen også dekker underentreprenøren.

Kommentar til NS 8407 pkt. 21.2 Fremdriftsplan 4 uker fra signatur kontrakt

Totalentreprenøren plikter å fremlegge sin fremdriftsplan for alle sine hovedaktiviteter basert på kontraktens forutsetninger som også viser hvilken medvirkning som forutsettes fra byggherres side. Tilsvarende gjelder for totalunderentreprenøren overfor hovedentreprenøren.

Totalentreprenøren har en stor motivasjon for å presentere denne fremdriftsplanen fordi den viser hva totalentreprenøren har lagt til grunn for sin prising av kontrakten med hensyn til fremdrift og aktiviteter for å oppnå en rasjonell drift.

Dersom totalentreprenøren ikke har presentert sin fremdriftsplan med henvisning til NS 8407 pkt. 21.2 vil totalentreprenøren ha mye mindre mulighet for å nå frem med et krav om tillegg for forstyrrelser eller forsinkelser som ikke totalentreprenøren er ansvarlig for.

Dersom det allerede finnes en relevant fremdriftsplan – og totalentreprenøren ikke finner grunn til å lage en egen fremdriftsplan med henvisning til pkt. 21.2 – kan totalentreprenøren sende en e-post og henvise til at han en konkret angitt fremdriftsplan skal anses å være hans fremdriftsplan iht. NS 8407 pkt. 21.2. Det kan gjøres i en setning.

Kommentar til NS 8407 pkt. 12.1. Tiltransport sidestilte entreprenører

Dersom det fremgår av kontraktsdokumentene eller at det senere avtales, kan byggherre tiltransportere sidestilte entreprenører. Slik tiltransport kan ikke kreves om det ikke er avtalt eller akseptert av entreprenøren.

Dersom det følger av kontraktsdokumentene at entreprenøren kan pålegges tiltransport kan entreprenøren nekte slik tiltransport om det foreligger «saklig grunn» for å nekte. Dersom slik tiltransport er meddelt – og entreprenøren ikke har protestert innen 14 dager (NS 8407 pkt. 12.1.2, andre ledd) – skal entreprenøren anses å ha akseptert tiltransporten.

Ved tiltransport må det foretas formelle endringer i kontrakten, garantier m.v. og entreprenøren har rett til tilleggsvederlag.

Kommentar til NS 8407 pkt. 12.4. Pålegg om byggeplasskontroll og fremdriftskontroll

Entreprenøren kan bare pålegges byggeplasskontroll og fremdriftskontroll dersom det fremgår av kontraktsdokumentene eller avtales senere. Er det først avtalt kan ikke entreprenøren senere nekte å påta seg dette ansvaret, men det gir grunnlag for tilleggsvederlag.

Konsekvensen av slik ansvar er at entreprenøren plikter å foreta utførelse av disse pliktene, men har ikke ansvar utover det å foreta byggeplasskontroll og fremdriftskontroll på en aktsom måte.

Kommentar til engasjement av arkitekt eller konsulent. NS 8401 eller NS 8402

Dersom det skal engasjeres arkitekt eller konsulent bør engasjementet vise til NS 8401 (konsulenttjeneste med fastpris) eller NS 8402 (konsulenttjeneste på løpende timer). Normalt trenger en totalentreprenør trenger å leie inn fagkompetanse til spesielle oppgaver. Det mest vanlige er da at innleie av konsulter skjer iht. NS 8402.

Da er det viktig at det avtales tre forhold:

- (1) Beskrivelse av hva som inngår i oppdraget
- (2) Fremdriftsplan for hva som skal leveres når
- (3) Honorarbudsjett for hva tjenesten antas å ville koste

Honorarbudsjettet er bare et estimat (jf. NS 8402 pkt. 13.2), men konsulenten har ikke rett til betaling utover honorarbudsjettet med mindre konsulenten før budsjettet er overskredet skriftlig varsler om at budsjettet overskrides og hva som er konsulentens nye budsjettramme. Det skal sikre entreprenøren at konsulenten ikke bare fører løpende timer uten at entreprenøren har noen form for medvirkning eller kontroll.

Mener konsulenten at han får instruks om å gjøre oppgaver som går utenfor beskrivelsen må det skriftlig varsles i forkant. Uten slik varsel vil oppgaven anses å være innenfor den gitte budsjettrammen

Kommentar til NS 8407 pkt. 18.5. Ajour prosjektering på byggeplassen

Totalentreprenøren plikter å ha tilgjengelig prosjekteringsmateriale enten fysisk eller digitalt på arbeidsplassen.

Kommentar til NS 8407 pkt. 24.2.2. Entreprenøren har overtatt ansvaret for oppdragsgivers prosjektering

Utgangspunktet er at totalentreprenøren ikke er ansvarlig for feil i oppdragsgivers prosjektering med mindre entreprenøren har påtatt seg feil for det som måtte foreligge fra byggherres prosjektering.

I den grad entreprenøren har overtatt ansvaret for byggherrens prosjektering før kontraktsignatur, har totalentreprenøren likevel rett til å påberope seg feil merkostnader som følge av feil i oppdragsgivers prosjektering. Entreprenøren må da varsle slik eventuelle konsekvenser i for av merkostnader eller forlenget byggetid senest innen 5 uker fra signatur av kontraktsformularet. Etter utløpet av denne 5-ukers fristen skal senere feil i oppdragsgivers prosjektering skal anses som entreprenørens egen feilprosjektering.

Totalentreprenøren har derfor all oppfordring til å starte engen prosjektering så snart som mulig etter kontraktsignatur for å avdekke eventuelle feil fra oppdragsgiver som kan medføre konsekvenser for fremdrift eller kostnader.

Kommentar til NS 8407 pkt. 7.2. Prosjektet gjelder boligprosjekt ny bolig

Utbygger plikter etter bustadoppføringslova å stille 5 % garanti i 5 år fra overtagelse. Det normale vil da være at totalentreprenøren også stiller tilsvarende bankgaranti og ikke bare 3 % i 3 år slik som følger av NS 8407.

Kommentar til NS 8407 pkt. 4.1. Oppstartmøte

Det bør normalt holdes et oppstartmøte hvor partene gjennomgår regler og prosedyrer for gjennomføring av kontrakten. Følgende bør gjennomgås:

- Hvem er prosjektlederen og dennes formalia. Endringer må varsles
- Hvilke skjemaer skal benyttes ved endringer og tillegg
- Hvordan skal evt. webhotell praktiseres om varslinger skal foretas digitalt
- Plan for byggherremøter og fremdriftsrapportering en gang hver måned
- Konsekvenser av manglende varslinger eller manglende svar på varsel
- Regningsarbeider – ukentlige lister over timer og materialforbruk og frist til innsigelser
- Fakturering og eventuell faktureringsplan

Kommentar til NS 8407 pkt. 4.2 Byggherremøter og pkt. 21.3 Fremdriftsrapportering

Normalt skal oppdragsgiver sørge for at det holdes byggherremøte en gang hver måned hvor det også avrapporteres fremdrift med mindre annet er avtalt.

2. Gjennomføring av oppdraget – kommentarer

Kommentar til NS 8407 pkt. 31. Skriftlig endringsordre fra prosjektleder (PL)

PL kan alltid gi pålegg om endring eller tillegg som representerer inntil 15 % økning av kontraktssummen på bakgrunn av de tillegg- og fradrag som foreligger. Entreprenøren plikter å utføre skriftlige pålegg om endringer og tillegg som er naturlig å utføre i sammenheng med prosjektet så lenge de er innenfor 15 % tillegg på kontraktssummen.

Tillegg og endringer inntil 15%-grensen plikter entreprenøren å utføre til kontraktens priser. Tillegg og endringer som overstiger 15% kan entreprenøren nekte å utføre, men er da ikke bundet av kontraktens enhetspriser for å påta seg tillegget. Samtidig kan ikke oppdragsgiver fritt engasjere andre til å utføre tillegget så lenge dette er et tillegg som naturlig ligger under entreprisen.

Entreprenøren har ikke varslingsplikt for endringer og tillegg som kommer som skriftlig endringsordre fra oppdragsgivers PL, men har plikt til å varsle konsekvens i form av forlenget byggetid eller økonomiske konsekvenser av endringen eller tillegget. I mangel av varsel om konsekvens har entreprenøren bare rett til det som oppdragsgiver «måtte forstå» var konsekvensen av endringsordren.

Kommentar til NS 8407 pkt. 32.1 og pkt. 32.2. Irregulær endringsordre

Endringer eller tillegg kommer normalt fra oppdragsgivers prosjektleder (PL) eller andre som representerer oppdragsgiver i prosjektet uten at endringen er formalisert. Det kan være i muntlig fra PL eller andre som representerer oppdragsgiver, nye tegninger fra en arkitekt, e-post fra en som har en kontrollerende funksjon i prosjektet eller fra andre.

Entreprenøren plikter da – «uten ugrunnet opphold» - å varsle at det anses å være en endring eller et tillegg som ikke er innenfor kontraktens opprinnelige forpliktelse. Slik varsel skal entreprenøren sende skriftlig til oppdragsgivers PL «uten ugrunnet opphold» og om det antas å ha konsekvens for forlenget byggetid eller konsekvensen i endring av vederlag. Ordinært anses det at slikt varsel må være mottatt av oppdragsgiver innen 14 dager fra slikt varsel kunne blitt sendt.

Dersom entreprenøren ikke har sendt slikt varsel innen 14 dager har oppdragsgiver rett til å anse at entreprenøren har akseptert endringen eller tilleggsarbeidet vil være innenfor den ferdigstillelsesfrist og innenfor det vederlag som eller følger av kontrakten.

I grad entreprenøren ikke varslet om et slikt tillegg innen fristen, må entreprenøren kunne gi en plausibel begrunnelse for at varselet ikke er sendt tidligere ut fra prosjektets spesielle karakter. Har entreprenøren ikke varslet «uten ugrunnet opphold», har det ingen konsekvens dersom oppdragsgiver ikke har «kontret» og påberopt seg at entreprenørens tilleggskrav anses prekludert dom for seint fremmet. Se under om NS 8407 pkt. 5.3.

Kommentarer til NS 8407 pkt. 35.1. Entreprenørens utførelsesplikt ved uenighet. Bankgaranti

Entreprenøren har en ubetinget plikt til å utføre alle arbeider som naturlig tilhører prosjektet også for det tilfellet at det er uenighet om det skal vurderes som tillegg til entreprisekontrakten eller om det skal anses som inkludert i kontraktsforpliktelse. Det er parallellen til at oppdragsgiver ikke uten videre er berettiget til å engasjere tredjemann til å utføre tilleggsarbeider som det er naturlig å utføre i

sammenheng med prosjektet og som vil representere en innblanding i det som utføres som kontraktsarbeider.

Entreprenøren kan imidlertid sette som vilkår at oppdragsgiver stiller bankgaranti tilsvarende det beløp som tillegget anses å representere. Aksepterer ikke oppdragsgiver slik bankgaranti kan entreprenøren la være å utføre tillegget og oppdragsgiver kan først engasjere en utenforstående til å foreta dette tilleggsarbeidet etter at overtagelse er holdt.

Kommentar til NS 8407 pkt. 32.3 Oppdragsgivers svarplikt og kravet til skriftlig «kontring», NS 8407 pkt. 5. 3.ledd

Varsler entreprenøren om tillegg i byggetid eller vederlag i en endringsmelding plikter oppdragsgiver å svare innen den frist entreprenøren har satt. Entreprenøren har rett til å sette det han anser som en svarfrist så lenge den er «rimelig». Det er entreprenørens privilegium å sette dato for oppdragsgivers svarfrist.

Dersom oppdragsgiver ikke kommer med eventuelle innsigelser innen den frist entreprenøren har satt skal endringen og tillegget anses som akseptert og derved ikke være gjenstand for ytterligere drøftelser.

Dersom det er varslet krav om tillegg i vederlag på grunn av endringer og tillegg uten at oppdragsgiver har besvart, vil det være uomtvistet at entreprenøren har krav på tillegg. Da gjenstår det bare å få avklart hvor stort tillegget skal være. Det er da uavklart hvor stort tilleggskravet er, men det vil da være uomtvistet at entreprenøren har krav på tillegg.

I den grad entreprenøren i sitt opprinnelige varsel eller i et revidert varsel angir hva som kreves av forlenget byggetid eller økt vederlag, kan størrelsen være endelig i den grad oppdragsgiver ikke fremmer innsigelser innen den frist entreprenøren har satt.

Vær oppmerksom på at oppdragsgivers svarfrist på fristforlengelse først løper fra det tidspunkt hvor antall dager fristforlengelse er presisert. Det i motsetning til varsel om tillegg i vederlag hvor varsel om tilleggsvederlag anses akseptert selv om det ikke er spesifisert i det første varselet.

Mottar oppdragsgiver et krav om tillegg for seint – mer enn 14 dager fra kravet om tillegg kunne vært fremmet – vil kravet på tillegg som utgangspunkt være prekludert/tapt. Forutsetningen er imidlertid at oppdragsgiver «uten ugrunnet opphold» påberoper seg at entreprenørens varsel er fremmet for seint. Dersom oppdragsgiver ikke «kontrer» på at varselet er mottatt for seint (normalt innen 14 dager), skal entreprenørens varsel anse for å ha kommet i tide. Det er derfor ikke relevant at entreprenøren har varslet for seint om oppdragsgiver ikke har «kontret» i tide. Ikke sjelden kommer dette opp i sluttoppgjøret. Da kan entreprenøren anføre at det ikke er relevant om varselet er fremmet for seint så lenge oppdragsgiver ikke har protestert i tide.

Tilsvarende gjelder om entreprenøren har mottatt oppdragsgivers protest på berettigelsen av et tillegg eller størrelsen på et tillegg etter fristens utløp. Da vil entreprenøren kunne avvise protesten på formelt grunnlag ved at protesten ikke er fremmet i tide (normalt innen 14 dager) forutsatt at entreprenøren påberoper seg den forsinkede innsigelsen («kontringen»).

Det er ikke tvil om at dette er formelle regler som ikke alle er like komfortable med, men dette er de reglene parten har signert på ved signatur av en NS 8407-kontrakt.

Kommentarer til NS 8407 pkt. 33.2 og pkt. 34.1.2. Forsinkelser eller forstyrrelser som skyldes oppdragsgiver

Entreprenøren må varsle «uten ugrunnet opphold» om entreprenøren mener seg forsinket av forhold entreprenøren er ansvarlig for. I varselet må det fremgå hva som vil kreves uten at omfanget ennå er klart. Normalt vil det innebære krav om økte kostnader til rigg, finanskostnader, irrasjonell drift m.v. Uten slikt varsel kan kravet om tillegg som en konsekvens av forholdet kreves prekludert/bli tapt.

Kommentar til NS 8407 pkt. 34.1.3 Spesifisering av forlenget byggetid

Foreligger det forsinkelse forårsaket av oppdragsgiver skal der varsles spesifikt og det også kreves tillegg for økte utgifter til rigg og drift, irrasjonell drift, ekstra finanskostnader m.v. I mangel av slikt rettidig varsel kan et ellers berettiget krav på slike tillegg bli tapt.

Kommentar til NS 8407 pkt. 33.3. «Force majeure».

Skulle det oppstå spesielle situasjoner som ikke kunne forventes på forhånd, kan entreprenøren påberope seg «force majeure» som grunnlag for å kreve forlenget byggetid/fristforlengelse. Bestemmelsen gir ikke dekning for at entreprenøren kan kreve dekket sine merkostnader som følge av forlenget byggetid, men kan ha et berettiget krav på utsatt levering.

Det som gir grunnlag for å påberope seg denne bestemmelsen er særlig jordskjelv, brann, leveringsproblemer på grunn av krig (ref. Ukraina) og andre helt uventede situasjoner. Det er ikke ofte at uventede væreforhold gir grunnlag for å påberope seg bestemmelsen.

Kommentarer til NS 8407 pkt. 27. Fakturering hver måned med 28 dagers forfall.

Er det avtalt en betalingsplan må hver av kontraktspartnerne kreve revisjon av denne om fremdriften ikke er i henhold til den avtale fremdriftsplanen.

I mangel av en avtalt betalingsplan skal det en gang hver måned faktureres i henholdt til den faktiske fremdrift. Det er entreprenøren som har ansvaret for å underbygge grunnlaget for faktureringen. Avdragsfakturaer skal faktureres en gang per måned i henhold til faktisk fremdrift med 28 dagers forfall. Avdragsfakturaer skal faktureres i egen fakturaserie med fradrag for 7,5 % inntestående.

Fakturaer på tilleggsarbeider skal faktureres i egen serie uavhengig av avdragsfakturaer og kan faktureres når tilleggs- eller endringsarbeider er ferdigstilt eller faktureres iht. fremdrift en gang per måned. Fortsatt med 28 dagers forfall, men det skal ikke gjøres fradrag for inntestående.

Lønns- og prisstigning (LPS) skal faktureres iht. NS 3405 ved utgangen av hver måned med grunnlag i siste måneds fremdrift. I mangel av annen avtale skal det tas utgangspunkt i SSB «Boliblokk. i Alt.».

Kommentar til NS 8407 pkt. 34.3.2 og 3. Varsel om endring av enhetspriser.

I mangel av annen avtale skal det benyttes kontraktens enhetspriser så langt de er definert og ellers skal kontraktens generelle prisnivå legges til grunn.

Det kan imidlertid oppstå situasjoner hvor kontraktens enhetspriser ikke lenger anses som anvendelige. Slik for eksempel om leverandørene ikke lenger eksisterer eller at bestillingstid tilsier at det må benyttes en lokal leverandør som er vesentlig dyrere enn en leverandør som har lang leveringstid på grunn av transport.

I så tilfelle må entreprenøren i forkant varsle om at enhetsprisen eller kontraktens generelle prisnivå ikke vil være relevant for et tillegg eller en endring. Uten slik varsling skal kontraktens priser legges til grunn.

Kommentar til NS 8407 pkt. 34.2.1. Krav om tilbud om fastpris

Bestiller oppdragsgiver tilleggs- eller endringsarbeider som gir entreprenøren rett til tilleggsvederlag skal enhetsprisene i kontrakten legges til grunn med mindre annet er avtalt og så lenge de anses å være anvendelige enhetspriser.

Dersom det ikke finnes anvendelige enhetspriser skal arbeidet utføres som regningsarbeider. Regningsarbeider skal varsles før regningsarbeider iverksettes.

I den grad oppdragsgiver krever det skal entreprenøren gi tilbud om en fastpris på tilleggs- eller endringsarbeidene. Oppdragsgiver skal «innen rimelig tid» ta stilling til fastprisen og gi tilbakemelding på om fastprisen aksepteres eller ikke. Det skal normalt gis en frist til å akseptere den tilbudte fastprisen. I den grad denne fastprisen oversittes har entreprenøren rett til å anse tilbudet som ikke akseptert og derved rett til å fakturere arbeidene som regningsarbeider etter medgått tid og materialer. Se bestemmelsene om regningsarbeider.

Entreprenøren bør – inntil en fastpris eventuelt er akseptert – sende inn løpende time- og materialforbruk hver uke.

Kommentar til NS 8407 pkt. 34.4. Varsling om utførelse som regningsarbeider

I den grad arbeider skal gjennomføres som regningsarbeider skal oppdragsgiver varsle i forkant før regningsarbeidene iverksettes. Manglende varsling om regningsarbeider før de startes kan gi grunnlag for å kreve reduksjon av det som fremmet under reglene for regningsarbeider.

Kommentar til NS 8407 pkt. 30.2. Kostnadsoverslag på regningsarbeider

Når entreprenøren iverksetter regningsarbeider, har oppdragsgiver rett til å få et overslag over hva de beskrevne regningsarbeider må antas å måtte koste. Entreprenøren plikter å gi et aktsomt overslag, men har ikke en slik regel om at han ikke kan overstige overslaget med mer enn 15% slik som følger av forbrukerlovgivningen. Kravet er at overslaget er aktsomt ut fra de opplysninger entreprenøren har blitt gjort kjent med.

Vær oppmerksom på at entreprenøren plikter å følge reglene for regningsarbeider inntil oppdragsgiver eventuelt har akseptert tilbudet på fastpris. Det innebærer at entreprenøren må fremsende timelister og forbruk av materialer hver uke frem til eventuell aksept er mottatt. Uten at entreprenøren har fremsendt ukentlige time- og materiallister kan entreprenøren risikere at hans vederlag kan kreves redusert.

Kommentar til NS 8407 pkt. 30.3.1. Fremsendelse av time- og materiallister hver uke

I mangel av annen avtale skal entreprenøren varsle om at tillegg og endringer utføres som regningsarbeider i den grad anvendelig enhetspriser ikke foreligger. Det innebærer at entreprenøren hver uke – for eksempel hver mandag – sender frem timelister over medgått tid siste uke og medgåtte materialer. Timelistene skal inneholde dato, person, arbeidsoperasjon og medgått tid. Materiallister skal angi materialer så langt det kan kvantifiseres.

Poenger med fremsendelse hver uke er at det utløser en svarfrist for eventuelle protester på medgåtte timer eller medgåtte materialer på 14 dager.

Det stilles ikke noe krav til at oppdragsgiver aksepterer de fremsendt time- og materiallistene. Disse er å anse som godkjent med manglende respons innen 14 dager.

Vær oppmerksom på at entreprenøren plikter å «kontre» om han vil påberope seg at protesten mot time- og materiallistene er mottatt for seint, jf. NS 8407 pkt. 5, tredje ledd.

Kommentar til NS 8407 pkt. 30.3.2. Oppdragsgiver frist til å protestere på time- og materiallister

Har entreprenøren fremsatt sine spesifiserte time- og materiallister hver uke har oppdragsgiver en frist på 14 kalender dager til å komme med sine eventuelle innsigelser. Den 15. dagen er fristen til å protestere for seint og kan avvises med den begrunnelse uten å nærmere in på detaljene.

Unntaket er om time- og materiallistene er mangelfulle. Da kan oppdragsgiver – innen fristen – kreve fremlagt ytterligere dokumentasjon. Straks slik manglende dokumentasjon dokumentasjon er fremlagt løper det en ny frist på 14 kalenderdager med eventuelt å fremme sine innsigelser.

Kommentar til NS 8407 pkt. 16.2 og 25.2. Veiledningsplikt og frarådningsplikt

Totalentreprenøren har en særlig veilednings- og frarådningsplikt. Det innebærer at totalentreprenøren må kunne dokumentere at han har veiledet oppdragsgiver med hensyn til å velge løsninger som oppfylles prosjektets funksjoner og en plikt til å kunne dokumentere at totalentreprenøren har frarådet oppdragsgiver løsninger som totalentreprenøren vurderer som u hensiktsmessige eller uforholdsmessig kostbare.

Kravet er at totalentreprenøren kan dokumentere at slik veilednings- og frarådningsplikt er overholdt.

Kommentar til NS 8407 pkt. 40.4. Forespørsel om dagmulkt

Dersom entreprenøren retter en skriftlig forespørsel til oppdragsgiver om oppdragsgiver vil kreve dagmulkt for en konkret oversittet delfrist, plikter oppdragsgiver å besvare denne forespørselen «uten ugrunnet opphold». I den grad oppdragsgiver ikke besvarer en slik forespørsel i tide har oppdragsgiver mistet retten til å kreve dagmulkt for oversittelse av denne delfristen.

3. Overtagelse og sluttoppgjør - kommentarerKommentar til NS 8407 pkt. 37.1. Innkalling til overtagelse/registreringsforretning

Det er totalentreprenøren som har ansvaret for innkalling til overtagelse. I NS 8417 er det underentreprenøren som har ansvaret for å kalle inn til registreringsforretning. Slik innkalling bør normalt sendes med 14 dagers skriftlig varsel. Det bør fremkomme av innkallingen at entreprenøren anses seg berettiget til å holde overtagelsen aleine i den grad oppdragsgiver «uten saklig grunn» har

unnlatt å møte. Har partene avtalt møtetidspunkt og oppdragsgiver ikke møter vil det ikke være krav til formell innkalling.

Formell innkalling og forslag til protokoll fra overtagelsesbefaring finnes på våre nettsider. Før overtagelse skal entreprenøren fremlegge protokoll fra innregulering, sjekklister, FDV-dokumentasjon mv. senest **tre uker før overtagelse** med mindre annet er avtalt. Gjelder det en NS 8417-kontrakt er fristen 5 uker før overtagelse.

Kommentar til NS 8407 pkt. 36. 1 og 2. Opplæring og FDV-dokumentasjon

I mangel av annen avtale skal entreprenøren kunne dokumentere at det er gjennomført opplæring og levert FDV-dokumentasjon 3 uker før overtagelse – i NS 8417; 5 uker før registreringsforretning. Mane avtaler i oppstartmøte at det leveres/foretas etter overtagelse.

Kommentar til NS 8407 pkt. 38.1 Oppdragsgiver urettmessige bruk

Oppdragsgiver har ikke rett til å ta i bruk kontraktsgjenstanden før overtagelse er holdt med mindre entreprenøren har samtykket. Ved uberettiget bruk skal entreprenøren gi skriftlig pålegg om å fratre den ulovlige bruken.

Kommentarer til NS 8407 pkt. 37.3 Oppdragsgivers nekter overtagelse

Forutsatt at det er foretatt korrekt innkalling til overtagelse kan oppdragsgiver bare nekte overtagelse dersom feil, mangler og gjenstående gjelder mindre mangler og at en utbedring etter overtagelse vil være av mindre praktisk betydning for oppdragsgiver. Har partene avtalt tidspunkt for overtagelse vil den formelle innkallingen trolig ikke være nødvendig for at entreprenør kan kreve overtagelse.

Oppdragsgiver kan imidlertid nekte overtagelse dersom det foreligger slik mangel på dokumentasjon at oppdragsgiver ikke kan vurdere om grunnleggende funksjonskrav er oppfylt.

Kommentar til NS 8407 pkt. 39.1. Slutfaktura fra underentreprenører (UE'er)

For at entreprenøren skal kunne sende sin slutfaktura må entreprenøren ha mottatt slutfaktura fra sine underentreprenører. Dersom det ikke er mottatt slutfaktura fra en eller flere underentreprenører kan hovedentreprenøren ta et konkret forbehold for krav som kommer fra den konkrete underentreprenøren.

Kommentarer til NS 8407 pkt. 7.4 Krav i henhold til oppdragsgivers garanti

I henhold til pkt. 7.4 må oppdragsgiver fremme sitt krav iht. entreprenørens garanti senest **innen en måned** fra overtagelse. Basert på overtagelsen skal oppdragsgiver da kunne ha dannet seg en formening om entreprenøren er i stand til å gjennomføre prosjektet i henhold til sin kontraktsforpliktelse.

Tilsvarende vil entreprenøren ha en måned frist på å melde sitt eventuelle krav overfor oppdragsgiver om han er i tvil om oppdragsgiver er i stand til å gjøre opp sine forpliktelser eller ikke. Den fristen løpet **en måned** fra oppdragsgiver kom med sine eventuelle innsigelser og motkrav.

Kommentarer til NS 8407 pkt. 39.1 Sluttoppstilling med slutfaktura

Entreprenøren har en frist på to måneder fra overtagelse til å sende sin sluttoppstilling med slutfaktura. Fristen på to måneder er ikke preklusiv med mindre oppdragsgiver har fremmet skriftlig krav om sluttoppgjør etter utløpet av disse to månedene.

Sluttoppstillingen skal inneholde alle krav i anledning kontrakten – både de krav som er betalt og de som ikke er betalt enten de er omtvistet eller ikke. Krav som entreprenøren har fremmet tidligere – men som oppdragsgiver har bestridt – må gjentas eller på annen måte fremgå av sluttoppstillingen for å være i behold. Et omtvistet krav som ikke er gjentatt i sluttoppstillingen har oppdragsgiver rett til å anse som frafalt. En uteglemlse av å presisere at omtvistede krav fastholdes i sluttoppgjøret er ikke mulig å reparere.

Når entreprenøren har sendt sin sluttoppstilling med slutfaktura vil alle krav som ikke fremkommet av sluttoppgjøret ikke kunne fremmes senere. Unntaket er her lønns- og prisstigning (LPS) hvor det ikke er tilsvarende preklusjon, se også NS 3405. Slutfakturaen har forfall på to måneder. Gjenstående krav på tillegg eller avdrag bør faktureres senest samme dag som slutfakturaen med et lavere

fakturanummer fordi disse fakturaene har 28 dagers forfall. Slutfakturaen kan derfor med fordel bare inneholde innestående.

Kommentarer til NS 8407 pkt. 39.2 Innsigelse til slutfaktura og motkrav

Straks oppdragsgiver har mottatt sluttoppstilling med slutfaktura løper det en to-måneders frist for oppdragsgiver til å komme med sine eventuelle innsigelser til sluttoppstillingen og sine eventuelle motkrav. En sluttoppstilling uten at det også fremsendes en slutfaktura utløser ikke noen svarplikt fra oppdragsgiver.

Det er ikke noen plikt for oppdragsgiver å presentere sine innsigelser til sluttoppstillingen og sine eventuelle motkrav før fristen på to måneder fra mottatt sluttoppgjør er tatt. Det innebærer at eventuelle erstatningskrav eller dagmulktkrav kan bli presentert første gang som innsigelse til sluttoppgjøret. Samtidig må oppdragsgiver gjenta eller vise til sine tidligere innsigelser til tilleggs- eller endringskrav fra entreprenøren. Uten at oppdragsgiver presiserer at også tidligere fremmede innsigelser fastholdes anses oppdragsgiver å ha ombestemt seg og ikke lengre vil fremme aktuelle innsigelse.

I motsetning til entreprenørens frist til å sende sluttoppgjør er oppdragsgivers frist til å fremme innsigelser og motkrav absolutt. Det betyr at innsigelser og motkrav som mottas en dag for seint kan kreves prekludert og skal da ses bort fra.

Kommentarer til NS 8407 pkt. 7.4. Oppdragsgivers frist til å fremme krav overfor entreprenørens garanti

I henhold til pkt. 7.4 må oppdragsgiver fremme sitt krav iht. entreprenørens garanti senest **innen en måned** fra overtagelse. Basert på overtagelsen skal oppdragsgiver da kunne ha dannet seg en formening om entreprenøren er i stand til å gjennomføre prosjektet i henhold til sin kontraktsforpliktelse.

Tilsvarende vil entreprenøren ha en måned frist på å melde sitt eventuelle krav overfor oppdragsgiver om han er i tvil om oppdragsgiver er i stand til å gjøre opp sine forpliktelser eller ikke. Den fristen løpet **en måned** fra oppdragsgiver kom med sine eventuelle innsigelser og motkrav.

NS 8407 pkt. 35.2, b). 8-månedersfrist til å ta ut søksmål for omtvistede tillegg.

Generelt er det et grunnleggende prinsipp i NS-kontrakter at uenigheter skal avgjøres raskt og det er en rekke formelle frister. En av de viktige fristene er at dersom oppdragsgiver fremmer innsigelser på et krav som fremkommer av sluttoppgjøret plikter entreprenøren å fremme det omtvistede tillegget for enten forliksrådet eller tingretten innen 8 måneder fra overtagelsesforretning er avholdt. Ta man utgangspunkt i at det tar to måneder til entreprenøren sender sitt sluttoppgjør, at oppdragsgiver bruker to måneder på å fremme sine innsigelser, så gjenstår det bare fire måneder. Innen den fristen skal det foretas forhandlinger. Dersom partene ikke blir enige må det kontaktes en advokat som kan sene forliksklage eller stevning innen fristen.

Når fristen på 8 måneder er utløpt vil entreprenøren ha tapt retten til å få dekket alle omtvistede krav. Andre krav i henhold til kontrakten vil imidlertid ikke være tapt.

4. Reklamasjonsperioden - kommentarer

Kommentarer til NS 8407/NS 8417 pkt. 42.2.1 Reklamasjoner på overtagelse

Reklamasjoner fremkommet på overtagelsen må fremkomme av overtagelsesprotokollen. Det er oppdragsgiver som har ansvaret for at det foretas en aktsom overtagelse. De samme regler gjelder for underentrepriser etter NS 8417 dersom det holdes registreringsforretning mellom hovedentreprenør og underentreprenør. Dersom det ikke holdes registreringsforretning når underentreprenøren er ferdig med sine arbeider kan hovedentreprenøren fremme sine reklamasjoner overfor underentreprenøren ved byggherres overtagelse. Underentreprenøren risikerer imidlertid dagmulkt dersom det ikke holdes registreringsforretning.

Alle visbare forhold som ikke fremkommer av overtagelsesprotokollen anses som akseptert av oppdragsgiver. De kan ikke påberopes som mangler senere. Det er heller ikke entreprenørens ansvar at deler av kontraktsgjenstanden ikke ble befart.

Akseptert mangler på overtagelsen skal utbedres «innen rimelig tid».

Kommentarer til NS 8407 pkt. 42.2.2. Reklamasjoner etter overtagelse. Ettårs-befaring

Forhold som ikke lot seg avdekke ved overtagelsesbefaringen kan reklameres i den grad disse reklameres «innen rimelig tid» etter at de ble oppdaget. Begrepet «rimelig tid» er ikke definert, men det kan legges til grunn som utgangspunkt at reklamasjonen må skje **innen en måned** etter at mangelen kunne reklameres. Dersom det reklameres mer enn en måned etter at forholdet kunne vært reklamert bør entreprenøren kunne skriftlig ta forbehold om å kreve reklamasjonen som prekludert ved at den er reklamert for seint.

Dersom det går en ettårsbefaring bør entreprenøren reise spørsmålet om når de ulike forhold det reklameres på – og som ikke fremkommer av overtagelsesprotokollen – ble oppdaget. Fremkom disse forholdene mer enn en måned før ett-års befaringen bør entreprenøren ta forbehold om å kreve reklamasjonen avvist som fremmet for seint.

Entreprenøren er berettiget til å foreta utbedringer som ikke er presserende for funksjonen samlet i forbindelse med ett-års befaringen, men det forhindrer ikke at oppdragsgiver suksessivt plikter å reklamere innen en måned fra han kunne reklamere for ikke å miste sin reklamasjonsrett.

Ved reklamasjoner som er fremmet for seint kan entreprenøren miste sin rett til å påberope seg at en reklamasjon er fremmet for seint ved å gå inn i en «uforbeholden realitetsdrøftelse» om utbedringen. Entreprenøren bør i slik situasjoner være tydelig på at han kan se på reklamasjonen, men at han tar forbehold om å påberope seg at reklamasjonen er fremmet for seint.

Kommentarer til NS 8407 pkt. 7.4.1.andre ledd. Reduksjon av entreprenørens sikkerhet

Entreprenøren har rett til å kreve sin garantiforpliktelse redusert til 3 % av kontraktsummen om det ikke er fremmet krav overfor garantisten **innen en måned** fra overtagelse. Etter det plikter oppdragsgiver å medvirke til at garantien nedkvitteres.

Kommentarer til NS 8407 pkt. 42.3. Entreprenørens rett til å utbedre.

Oppdragsgiver har ikke rett til å få dekket egne utbedringskostnader dersom entreprenøren ikke selv er gitt anledning til å utbedre.

Kommentarer til NS 8407 pkt. 35.2, b). 8-månedersfrist til å ta ut forliksklage/stevning

Generelt er det et grunnleggende prinsipp i NS-kontrakter at uenigheter skal avgjøres raskt og det er en rekke formelle frister. En av de viktige fristene er at dersom oppdragsgiver fremmer innsigelser på et krav som fremkommer av sluttoppgjøret plikter entreprenøren å fremme det omtvistede tillegget for enten forliksrådet eller tingretten innen 8 måneder fra overtagelsesforretning er avholdt. Ta man utgangspunkt i at det tar to måneder til entreprenøren sender sitt sluttoppgjør, at oppdragsgiver bruker to måneder på å fremme sine innsigelser, så gjenstår det bare fire måneder. Innen den fristen skal det foretas forhandlinger. Dersom partene ikke blir enige må det kontaktes en advokat som kan sene forliksklage eller stevning innen fristen.

Når fristen på 8 måneder er utløpt vil entreprenøren ha tapt retten til å få dekket alle omtvistede krav. Andre krav i henhold til kontrakten vil imidlertid ikke være tapt.

Kommentarer til NS 8407 pkt. 42.2.2. Reklamasjoner i reklamasjonsperioden. Foreldelse.

Er det rutiner for å sjekke at reklamasjoner er fremsatt «innen rimelig tid». Normalt kreves det at en reklamasjon fremsettes innen en måned etter at den kunne vært fremsatt. En reklamasjon som er mottatt senere enn det kan entreprenøren fortsatt være imøtekommende og befare reklamasjonen, men bør ta forbehold om å avvise reklamasjonen som for seint fremsatt. I forbrukerforhold anses grensen å være to måneder.

Det er en absolutt reklamasjonsfrist på 5 år fra overtagelse ble holdt. Selv om det er reklamert innen både den relative fristen på en måned og innen 5 år, vil også byggherre ha tapt sin rett på å få utbedret en omtvistet reklamasjon dersom det har gått mer enn to år fra overtagelse, og det ikke er tatt rettslige skritt innen 12 måneder. Det betyr at en reklamasjon kan være tapt ved foreldelse allerede etter tre år.

Det betyr at det er tre forhold som må vær oppfylt får at en reklamasjon er berettiger:

- Den må være reklamert innen 5 år fra overtagelse
- Den må være reklamert innen 1 måned fra den kunne reklameres
- Dersom feilen oppdages senere enn to år etter overtagelse – og entreprenør ikke er enig i reklamasjonen – må oppdragsgiver ha bragt saken for inn for forliksråd eller tingretten innen 12 måneder fra forholdet ble oppdaget.

Kommentarer til NS 8407 pkt. 42.3.3. Ettårsbefaring. Rett til å utbedre reklamasjoner samlet

Entreprenøren har rett til å utføre reklamasjoner oppstått etter overtagelse samlet i forbindelse med ett-års befaringen så lenge reklamasjonen ikke er kritiske for oppdragsgivers bruk av kontraktsgjenstanden.

Kommentarer til NS 8407 pkt. 42.1 og 42.5. Skader på oppdragsgivers eiendom

Entreprenøren er alltid ansvarlig for skader på egne arbeider som følge av en mangel, men er ikke ansvarlig for følgeskader. For at entreprenøren skal bli ansvarlig for skader som er en følge av en mangel må det enten foreligge uaktsomhet fra entreprenøren eller at skaden er en nærliggende og påregnelig konsekvens av skaden. Følgeskader – for eksempel tapt omsetning – som følge av en mangel vil entreprenøren aldri være ansvarlig for med mindre det foreligge «grov uaktsomhet». Det skal mye til for at entreprenøren blir gjort ansvarlig for grov uaktsomhet.

Kommentar til NS 8407 pkt. 42.2.4. Omtvistede reklamasjoner som ikke er utbedret innen 3 år

Dersom det foreligger omtvistede reklamasjoner som ikke er utbedret innen 3 år fra overtagelse vil være tapt dersom det ikke er tatt ut forliksklage eller stevning innen 3 år fra overtagelse.

ADVOKATFIRMAET TRYTI AS

Helge A. Tryti
Epost: helge@tryti.no
Mobil: 90738936