

# Forord

Å ferdigstille en bok tar lang tid – enkelte ganger *for* lang tid.

Det var i 2010 eller tidlig i 2011 at Viggo Hagstrøm og jeg først snakket om at boken hans «Entrepriserett – utvalgte emner» fra 1997 fortjente en revisjon etter at den nye generasjonen med standardkontrakter kom fra midten av 2000-tallet. Etter at vi hadde vært i kontakt med Universitetsforlaget ble planene revidert i flere omganger, med stadige nye planer om utvidelser.

Senhøsten 2012 ble Viggo brått alvorlig syk, og han gikk bort i januar 2013, kort tid før han ville fylt 59 år. Ved hans bortgang mistet det juridiske miljøet en fremragende formuerettsjurist – jeg mistet en god kollega, et forbilde, men mest av alt en god venn. Slutføringen av arbeidet lå etter dette alene på mine skuldre. Arbeidet med boken tok *for* lang tid til at jeg fikk dele gleden over videre samarbeid og utgivelse med Viggo.

Den foreliggende boken har tatt utgangspunkt i Viggos bok fra 1997. Sluttproduktet ligger dog et godt stykke unna utgangspunktet. Nye temaer er tatt inn, og det opprinnelige innholdet er spredt på forskjellige steder i boken fordi det nye konseptet fordret en omlegging av systematikken. Avvikene fra den opprinnelige boken er undertegnede ansvar alene.

Boken tar for seg entrepriseretten i et nokså bredt perspektiv, blant annet ved å inkludere en rekke nye temaer. Bredden i fremstillingen medfører at jeg ikke har kunnet gå i optimal dybde på alle punkter. Planene for boken slutter imidlertid ikke med denne utgivelsen. Det er allerede planlagt at boken i neste utgave skal utvides ytterligere, ved inkludering av flere temaer og mer dyptgående behandling av en del av temaene som allerede er med.

Sluttresultatet hadde ikke vært mulig uten innspill fra en rekke gode kollegaer. Jeg vil først nevne innspillene fra professor Lasse Simonsen. Han har med utrettelig entusiasme diskutert ulike entrepriserettslige spørsmål med meg underveis. Det er også en rekke andre som har bidratt gjennom diskusjoner, kommentarer og innspill. Av disse vil jeg særlig trekke frem professor Kåre Lilleholt, professor emeritus Kai Krüger, og advokatene Espen Nyland, Live Wilhelmsen Lindholm, Jørgen Birkeland og Reidar J.M. Sverdrup. Universitetsforlaget har også gjort en stor innsats for å bringe prosjektet i havn. Jeg er dere alle en stor takk skyldig.

Min største takk går likevel til min kjære Heidi – for støtte og ualminnelig tålmodighet.

Boken dediseres til Viggos foreldre.

Oslo, 9. juni 2014

*Herman Bruserud*



# Innholdsfortegnelse

Forord .....	7
<b>DEL I ENTREPRISERETTEN.....</b>	<b>17</b>
1 Emnet .....	19
2 Et første innblikk i karakteristiske trekk ved entrepriserforhold .....	21
3 Entrepriserettens rettskilder .....	25
4 Konflikttyper i entrepriserforhold .....	31
5 Den videre fremstillingen .....	33
<b>DEL II INNLEDENDE OM BYGGE- OG ANLEGGSSBRANSJEN</b>	<b>35</b>
6 Bygge- og anleggsprosjekters karakteristika .....	37
6.1 Sentrale innsatsfaktorer .....	37
6.2 Byggeprosjektets faser .....	39
7 De økonomiske rammevilkårene .....	44
7.1 Innledning .....	44
7.2 Bransjens størrelse og sammensetning .....	44
7.3 Enkelte særlige trekk ved bygge- og anleggsbransjen .....	48
7.4 Entreprisemarkedet/-ene .....	50
7.5 Særlig om innovasjonsgrad i bygge- og anleggsbransjen .....	51
8 Et historisk blikk på bygge- og anleggsbransjen .....	54
<b>DEL III ULIKE ENTREPRISEFORMER OG ORGANISER- INGEN AV ET BYGGE- ELLER ANLEGGSPROSJEKT .....</b>	<b>59</b>
9 Innledning .....	61
10 Kontraktmodellene .....	63
10.1 Byggherren prosjekterer – utførelsesentreprise .....	63

---

10.2	Entreprenøren prosjekterer – totalentreprise . . . . .	64
10.3	Nyere samarbeidsformer . . . . .	65
10.3.1	Innledning . . . . .	65
10.3.2	Samspillskontrakter . . . . .	66
10.3.3	OPS-kontrakter . . . . .	69
11	Den kontraktuelle organiseringen av et bygge- eller anleggsprosjekt . . . . .	73
11.1	Innledning . . . . .	73
11.2	Generalentreprise og hovedentreprise . . . . .	73
11.3	Delte entrepriser – sideentreprenører . . . . .	75
11.4	Administrerende entreprenør . . . . .	76
11.5	Underentreprenører . . . . .	78
11.6	Tiltransport til full risiko . . . . .	80
11.7	Bruk av selvstendig prosjektleder, byggeleder o.l. . . . .	85
11.8	Organiseringen av et prosjekt – kombinasjoner av ulike entreprisemodeller. . . . .	87
11.9	Kort om organisering av de prosjekterende . . . . .	88
11.10	Aktørenes involvering i prosjektet. . . . .	91
DEL IV DE REGULATORISKE RAMMEVILKÅRENE. . . . .		93
12	Innledning. . . . .	95
13	Plan- og bygningsretten . . . . .	96
13.1	Krav til prosessen . . . . .	96
13.2	Krav til løsninger mv. . . . .	99
13.3	Forholdet mellom de ulike typene regulering. . . . .	101
14	Regulering av helse, miljø og sikkerhet – særlig om byggherreforskriften . . . . .	104
15	Arbeidsvilkårsregulering. . . . .	107
DEL V AVTALEINNGÅElsen. . . . .		111
16	Innledning. . . . .	113
17	Regelverket for offentlige anskaffelser. . . . .	114
17.1	Innledning . . . . .	114
17.2	Overordnet om regelverkets struktur og hovedlinjer . . . . .	115
17.3	Gjennomføring av anskaffelsesprosedyrene . . . . .	121
17.4	Kort om anskaffelsesreglens betydning etter at kontrahering har skjedd – forbudet mot «vesentlige endringer» . . . . .	130

18	Anskaffelser i privat sektor . . . . .	133
18.1	Innledning . . . . .	133
18.2	Nærmere om gjennomføring av anskaffelser i privat sektor. . . . .	135
<b>DEL VI FASTLEGGINGEN AV PARTENES RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER . . . . .</b>		<b>145</b>
19	Innledning . . . . .	147
20	Noen overordnede særtrekk ved entreprisekontraktene . . . . .	148
21	Kontraktens oppbygning . . . . .	151
22	Betydningen av anskaffelsesprosessen . . . . .	158
22.1	Innledning . . . . .	158
22.2	Generelt om forholdet mellom anskaffelsesregler og avtale- og kontraktsretten . . . . .	159
22.3	Betydningen for anvendelse av de alminnelige ugyldighetsreglene . . . . .	160
22.4	Betydningen for tolkingsutgangspunktene . . . . .	162
22.4.1	Innledning . . . . .	162
22.4.2	Fastleggelsen av innholdet av entreprenørens tilbud. . . . .	165
22.4.3	Fastleggelsen av innholdet i oppdragsgiverens konkurransegrunnlag . . . . .	169
22.4.4	Oppsummering . . . . .	175
22.5	Betydningen for forståelsen av kontraktsfatsatte regler som direkte henviser til situasjonen før eller ved avtaleinngåelsen . . . . .	176
22.6	Betydningen for anvendelse av forutsetningslæren . . . . .	178
23	Tolkingsregler i kontraktsstandardene . . . . .	180
<b>DEL VII RISIKO OG RISIKOBEGREPER I ENTREPRISE-RETTE</b>		<b>183</b>
24	Innledning . . . . .	185
25	Risikobegreper i den alminnelige kontraktsretten . . . . .	186
26	Risikobegreper i entrepriseretten . . . . .	189
26.1	Innledning . . . . .	189
26.2	Entrepriserettens tre hovedrisikoområder . . . . .	190
27	Nærmere om risikofordelingen mellom partene . . . . .	197

---

28	Grunnleggende synsmåter – funksjonsfordelingen mellom partene ..	198
29	Ulike typer risiko .....	201
29.1	Innledning .....	201
29.2	Prosjektering .....	201
29.3	Utførelsen .....	204
29.4	Bygge- eller anleggstomten .....	207
29.5	(Annen) medvirkning fra byggherren .....	210
29.6	Svikt hos sideentreprenører .....	210
30	Betydningen av partenes subjektive forhold .....	213
30.1	Innledning .....	213
30.2	Entreprenørens forhold til byggherrens risikoområde .....	214
30.3	Byggherrens forhold til entreprenørens risikoområde .....	216
31	Force majeure .....	218
31.1	Innledning .....	218
31.2	Entrepriserettslig force majeure og kontrollansvaret .....	219
31.3	Nærmere om kontrollkriteriet .....	221
31.3.1	Innledning .....	221
31.3.2	Hindringen rammer en kontraktsmedhjelper .....	223
31.3.3	Fastleggelsen av kontrollkriteriet .....	227
31.4	En del typetilfeller .....	236
31.5	Uforutsett hindring rammer byggherren .....	238
32	Opplysningssvikt mv. på byggherrens hånd .....	240
32.1	Innledning .....	240
32.2	Opplysningssvikt og partenes risikoområder .....	242
32.3	Betydningen av byggherrens uriktige opplysninger .....	243
32.4	Opplysningsplikt .....	247
33	Uriktige/bristende forutsetninger og avtalelovens § 36 .....	251
34	Krav på fristforlengelse og vederlagsjustering .....	259
34.1	Innledning .....	259
34.2	Betydningen av kontraktens regulering av byggetiden og kontraktens vederlagsformat .....	259
34.2.1	Innledning .....	259
34.2.2	Kontraktens regulering av byggetiden .....	260
34.2.3	Kontraktens vederlagsformat .....	261
34.3	Vilkår for krav på fristforlengelse og vederlagsjustering .....	262
34.3.1	Innledning .....	262

34.3.2	Krav om fristforlengelse – entreprenørens fremdrift må «hindres» . . . . .	262
34.3.3	Krav om vederlagsjustering – «forårsakes» . . . . .	264
34.4	Varslingssystemet . . . . .	264
34.5	Utmåling av krav på vederlagsjustering og fristforlengelse . . . . .	269
34.5.1	Innledning . . . . .	269
34.5.2	Krav på vederlagsjustering . . . . .	270
34.5.3	Krav på fristforlengelse . . . . .	273
34.6	Særlig om uenighet om krav på fristforlengelse og vederlagsjustering . . . . .	273
34.6.1	Innledning . . . . .	273
34.6.2	De prosessuelle reglene . . . . .	274
34.6.3	Særlig om defensiv forsering . . . . .	275
 <b>DEL VIII BYGGHERRENS KOMPETANSE TIL Å PÅLEGGE ENTREPRENØREN ENDRINGER . . . . .</b>		 279
35	Endringer og endringsordresystemet . . . . .	281
35.1	Innledning . . . . .	281
35.2	De materielle rammene for endringskompetansen . . . . .	282
35.2.1	Tidsrammene for endringskompetansen . . . . .	282
35.2.2	De saklige rammene for endringskompetansen . . . . .	283
35.2.3	Rammene for endringsomfanget . . . . .	284
35.2.4	Særlig om adgangen til å pålegge forsering . . . . .	286
35.3	De prosessuelle rammene for endringskompetansen . . . . .	288
35.3.1	Innledning . . . . .	288
35.3.2	Nærmere om prosedyrereglene og behandlingen av de tilknyttede kravene . . . . .	289
 <b>DEL IX AVBESTILLING . . . . .</b>		 293
36	Innledning . . . . .	295
37	Vilkårene for avbestillingsretten og dens omfang . . . . .	297
38	Virkningene av en avbestilling . . . . .	300
38.1	Utførelsen . . . . .	300
38.2	Avbestilling av det resterende – vederlag for utført arbeid . . . . .	301
38.3	Byggherrens erstatningsplikt . . . . .	301
39	Forholdet til byggherrens endringskompetanse . . . . .	304

---

DEL X VEDERLAG OG VEDERLAGSFORMATER. ....	307
40 Innledning. ....	309
41 Vederlagsformater. ....	310
41.1 Innledning. ....	310
41.2 Regningsarbeid. ....	310
41.3 Enhetspriser. ....	316
41.4 Fastprisformater. ....	320
41.5 Målsum. ....	320
41.6 Indeksregulering. ....	321
42 Betalingen av entreprenørens vederlag. ....	323
42.1 Innledning. ....	323
42.2 Fremdriftsbetaling. ....	324
42.3 Bruk av faktureringsplan. ....	326
42.4 Betaling ved ferdigstillelse. ....	327
42.5 Sluttoppgjørprosedyre. ....	330
42.6 Krav til dokumentasjon mv. ....	332
DEL XI ENTREPRENØRENS FORSINKELSE OG FORSINKELSEANSVAR. ....	335
43 Den økonomiske betydningen for byggherren og entreprenøren. ....	337
44 Er byggetiden overskredet? ....	338
44.1 Innledning. ....	338
44.2 Er det avtalt en bindende tidsfrist? ....	338
44.3 Frist er ikke avtalt. ....	340
45 Forhold som kan gi entreprenøren krav på forlenget byggetid. ....	344
46 Forsinkelsesbeføyelsene – oversikt. ....	345
47 Naturaloppfyllelseskrav. ....	347
48 Dagmulkt og erstatning. ....	350
48.1 Dagmulkt som primær beføyelse og forholdet til regulært erstatningsansvar. ....	350
48.2 Krav på særskilt varsel fra byggherren som vilkår for å kreve dagmulkt? ....	352
48.3 Benådningsregelen i avtalelovens § 36. ....	352
48.4 Ansvarsgrunnlaget og erstatningsutmåling etter vanlige rettsregler. ....	353

49	Heving som følge av forsinkelse . . . . .	356
49.1	Generelt om heving . . . . .	356
49.2.	Vilkårene for heving . . . . .	357
49.3	Hevingsoppgjøret . . . . .	359
<b>DEL XII MANGLER OG MANGELSANSVAR. . . . .</b>		<b>361</b>
50	Mangler – forholdet til forsinkelsesreglene . . . . .	363
50.1	Mangelsbegrepet . . . . .	363
50.2	Grensen mot forsinkelse . . . . .	363
51	Krav til entreprenørens ytelse . . . . .	367
51.1	Kontrakten og senere endringer . . . . .	367
51.2	Krav med konkret forankring i kontraktsforholdet . . . . .	367
51.3	Krav uten konkret forankring i kontraktsforholdet – «abstrakt mangelsbedømmelse» mv. . . . .	372
51.4	Lojalitetsplikter: plikt til varsling, rådføring og fraråding . . . . .	375
52	Årsaken til svikten – risikospørsmålet . . . . .	378
52.1	Innledning . . . . .	378
52.2	Svikt på grunn av forhold innenfor byggherrens «risikoområde» . . . . .	379
52.3	Hendelig skade på byggverket . . . . .	379
52.3.1	Alminnelige synspunkter . . . . .	379
52.3.2	Hovedregelen om beskadigelsesrisikoen . . . . .	380
52.3.3	Katastrofeunntaket . . . . .	383
52.3.4	Risikoovergang . . . . .	384
53	Mangelsbeføyelsene – oversikt . . . . .	387
54	Krav på utbedring . . . . .	389
55	Erstatning for utbedringskostnader . . . . .	392
56	Prisavslag . . . . .	396
57	Erstatningsansvar . . . . .	398
57.1	Alminnelige erstatningsregler . . . . .	398
57.2	Kontraksstandardenes system – ansvarsbegrensninger og -fraskrivelser . . . . .	399
58	Reklamasjon og foreldelse . . . . .	407
58.1	Generelt . . . . .	407
58.2	Reklamasjon under arbeidets gang . . . . .	409
58.3	Reklamasjonsplikten ved overtakelsen . . . . .	410

58.3.1	Innledning .....	410
58.3.2	Reklamasjonsplikten ved overtakelsesforretningen ...	412
58.3.3	Reklamasjon ved overtakelse gjennom uberettiget bruk	413
58.4	Reklamasjonsperioden .....	414
58.5	Unntak fra reklamasjonsreglene .....	415
<b>DEL XIII ERSTATNINGSANSVAR UTENFOR KONTRAKTSFORHOLD .....</b>		<b>419</b>
59	Innledning .....	421
60	Ansvar for uaktsomt forhold og objektivt ansvar .....	423
61	Naboansvar etter grannelova .....	424
	Litteratur .....	426
	Forarbeider mv. ....	435
	Domsregister .....	436
	Stikkordregister .....	440