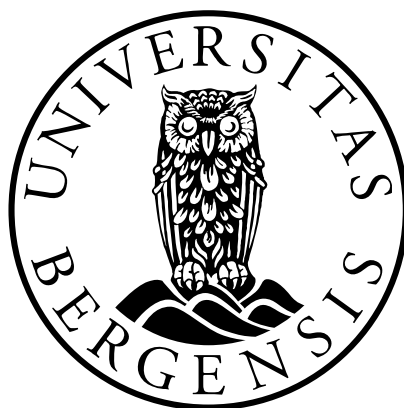


# Når kan aktuell eller antesipert forsinkelse gi byggherren hevingsrett etter NS 8405?

*Entreprenørens krav på fristforlengelse og byggherrens rett til å heve ved «vesentlig mislighold».*

Kandidatnummer: 88

Antall ord: 14 953



JUS399 Masteroppgave  
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

12. desember 2022



1.	INNLEDNING .....	3
1.1	Tema og problemstilling.....	3
1.2	Metode og rettskildebilde .....	4
1.3	Videre fremstilling.....	7
2.	NOEN RETTSLIGE UTGANGSPUNKTER.....	8
2.1	Byggherrens rett til å heve.....	8
2.2	Forsinkelse.....	8
2.2.1	Når er entreprenøren forsinket?.....	8
2.2.2	Entreprenørens krav på fristforlengelse .....	9
2.2.3	Antesipert forsinkelse.....	9
3.	NÅR HAR ENTREPRENØREN KRAV PÅ FRISTFORLENGELSE?.....	11
3.1	Introduksjon.....	11
3.2	Grunnlag for krav om fristforlengelse .....	11
3.2.1	Endringer .....	11
3.2.2	Forsinkelse eller svikt ved byggherrens leveranser eller annen medvirkning ...	13
3.2.3	Andre hindringer som byggherren har risikoen for.....	14
3.2.4	Krav om fristforlengelse på grunn av force majeure.....	15
3.3	Årsakssammenheng .....	16
3.3.1	Kravet om at «fremdriften hindres som følge av» .....	16
3.3.2	Kritisk linje.....	17
3.3.3	Betydningen av slakk .....	18
3.3.4	Må den forsinkede fremdriften relatere seg til dagmulktbelagte frister?.....	19
3.4	Beregning av fristforlengelsen.....	22
4.	BYGGHERRENS RETT TIL Å HEVE KONTRAKTEN .....	24
4.1	Innledende om heving som misligholdsbeføyelse.....	24
4.2	Når kan forsinkelse utgjøre «vesentlig mislighold»? .....	24
4.2.1	Innledende om hevingsvilkårene.....	24
4.2.2	Innledende om dagmulkt.....	26
4.2.3	Særlig om hevingsadgangen ved oversittelse av dagmulktbelagte delfrister.....	29
4.3	Momenter i hevingsvurderingen.....	30
4.3.1	Forutsetning for den videre drøftelsen .....	30
4.3.2	Når har byggherren rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten? .....	30
4.3.3	Det objektive avviket fra kontraktmessig oppfyllelse.....	32

4.3.4	Årsaken til forsinkelsen.....	33
4.3.5	Betydningen av dagmulktreglene.....	34
4.3.6	Entreprenørens evne og vilje til å fullføre arbeidet.....	37
4.3.7	Krav om at byggherren er tjent med å engasjere ny entreprenør? .....	39
4.4	Om antesipert forsinkelse: Når er det «klart at vesentlig mislighold vil inntre»?.....	39
4.4.1	Vilkåret «klart» .....	39
4.4.2	Eksempel .....	41
5.	BEMERKNINGER TIL NOEN UTVALGTE TYPETILFELLER.....	43
5.1	Innledning.....	43
5.2	Forsinkelsen strekker seg ikke utover 10 %-grensen for dagmulkt.....	43
5.3	Forsinkelsen strekker seg utover 10 %-grensen for dagmulkt .....	44
6.	BYGGHERRENS ALTERNATIVER FOR Å BEGRENSE EGEN RISIKO.....	46
6.1	Innledning.....	46
6.2	Utvide hevingsadgangen.....	46
6.3	Fravike dagmulktreglene .....	47
6.3.1	Risikobetraktninger .....	47
6.3.2	Lemping .....	47
	LITTERATURLISTE .....	50

# 1. INNLEDNING

## 1.1 Tema og problemstilling

Temaet for oppgaven er heving av entreprisekontrakter hvor NS 8405 er gjort til en del av partenes avtale. Oppgavens overordnede problemstilling er i hvilke tilfeller aktuell eller antesipert forsinkelse i tilknytning til entreprenørens ytelse kan gi byggherren hevingsrett etter NS 8405.

NS 8405:2008 Norsk bygge- og anleggskontrakt (heretter NS 8405) er en standardkontrakt for utførelsesentreprise, hvor «det vesentlige av tegninger, beskrivelser og beregninger skal leveres av byggherren», jf. NS 8405 punkt 1 første ledd. Entrepriserett er en betegnelse på bygge- og anleggsarbeider som gjennomføres på landjorda.<sup>1</sup> Kontrakten inngås normalt mellom byggherren, som er den som bestiller prosjektet, og en eller flere entreprenører, som skal gjennomføre prosjektet. I utgangspunktet favner begrepet også om situasjonen hvor byggherren er forbruker. Oppgaven vil imidlertid kun ta for seg heving som følge av aktuell eller antesipert forsinkelse i næringsentreprise. Forbrukerentreprise faller utenfor problemstillingen.

Bygge- og anleggsprosjekter gjennomføres i stor utstrekning i samfunnet. Store og små aktører inngår avtaler om mer eller mindre omfangsrike prosjekter, og det er gjerne betydelige økonomiske og samfunnsmessige interesser involvert. De større prosjektene vil normalt gjennomføres over lengre tid. Partene kan vanskelig forutse alle mulige scenarioer for kontraktens videre forløp ved avtaleinngåelsen. Allerede av den grunn er det et særlig behov for fleksibilitet i kontrakten på entrepriserettens område.

At entreprisen gjennomføres over lang tid, innebærer at entreprenøren er mer utsatt for oppfylleleshindringer enn på andre kontraktsområder. Hindringene kan medføre at entreprisen ikke kan gjennomføres innenfor kontraktens frister, eller med den fremdrift som kontraktsforholdet forutsetter. For partene er det relevant hvilke konsekvenser oppfylleleshindringer har i forholdet mellom dem. Det oppstår i den forbindelse spørsmål om hvilke typer hindringer for entreprenørens utførelse som utgjør forsinkelse. I de tilfellene hvor entreprisen er forsinket, er problemstillingen hvilke konsekvenser dette får eller kan få i forholdet mellom partene.

---

<sup>1</sup> Viggo Hagstrøm og Herman Bruslerud, *Entrepriserett*, Universitetsforlaget 2014 s. 19.

Heving av entreprisekontrakter innebærer som regel store økonomiske og samfunnsmessige verdier. Dette gjelder spesielt ved urettmessig heving. Det er lite høyesterettspraksis på området. De rettslige utgangspunktene er derfor i liten grad behandlet i rettspraksis, til tross for at konfliktnivået i norsk bygge- og anleggsbransje er høyt, og at forsinkelse ofte er en del av partenes uenighet.<sup>2</sup> Den uklarhet som hefter ved byggherrens adgang til å heve kontrakten som følge av entreprenørens forsinkelse, gjør det hensiktsmessig å foreta en analyse av regelsettene som aktualiseres.

Som tittelen gir anvisning på, omhandler oppgaven heving som følge av både aktuell og antepert forsinkelse. Antepert betyr forventet. Også byggherrens hevingsrett i tilfellene hvor det antas å inntre forsinkelse på et senere tidspunkt, omfattes dermed av oppgavens problemstilling. Betegnelsen «forsinkelse» vil i det følgende benyttes som en samlebetegnelse på aktuell og antepert mislighold, så langt ikke noe annet klart fremgår av sammenhengen.

Oppgaven tar for seg de materielle reglene for byggherrens heving. NS 8405 inneholder varslingsregler, både for hevings- og fristforlengelseskrav. De prosessuelle reglene vil ikke behandles, verken i forbindelse med forsinkelsesspørsmålet eller hevingsspørsmålet.

## **1.2 Metode og rettskildebilde**

Entrepriseretten er ikke lovfestet, med unntak av situasjonen hvor byggherren er en «fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd». Dersom dette er tilfellet, kommer Lov 13. juni 1997 nr. 13 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) til anvendelse, jf. § 1 jf. § 2. Oppgaven avgrensar imidlertid mot forbrukerentreprise. Utgangspunktet for den rettslige drøftelsen er følgelig avtalen mellom partene, for oppgavens vedkommende NS 8405.

---

<sup>2</sup> Arve Brekkaus, «Vil gjennomføre kompetanseløft for å hindre konflikter», *Byggeindustrien*, 15. oktober 2021, [Vil gjennomføre kompetanseløft for å hindre konflikter • Byggeindustrien](#), (lest 11. desember 2022).

NS 8405 er en norsk kontrakt, og utgangspunktet for drøftelsen vil derfor være alminnelige avtalerettslige tolkningsprinsipper. Utgangspunktet for kontraktstolkning er partenes felles forståelse av innholdet.<sup>3</sup> Høyesterett fremhevet i Rt. 2010 s. 961 at:

«Det foreligger ingen holdepunkter for at partene har hatt noen felles forståelse av disse bestemmelsene. Spørsmålet om hvordan kontraktsforholdet mellom partene skal forstås, må da avgjøres ut fra en objektiv fortolkning av bestemmelsene. Det at bestemmelsene må tolkes objektivt innebærer imidlertid ikke at de utelukkende skal tolkes ut fra hva en naturlig språklig forståelse av bestemmelsene tilsier. Bestemmelsenes ordlyd må blant annet leses i lys av de formål de skal ivareta, og andre reelle hensyn».

Det kan også være «nødvendig å se kontraktens bestemmelser i sammenheng».<sup>4</sup>

Manglende lovregulering av næringsentreprise har medført et behov for regulering på annen måte, hvilket er forsøkt løst ved utarbeidelsen av standardkontrakter.<sup>5</sup> Norsk Standardkontraktene (NS-kontraktene) er utarbeidet i regi av Norges Byggstandardiseringsråd, som delvis er finansiert av staten. NS 8405 er én av flere standardkontrakter som rådet har utarbeidet. Utvalget som utarbeidet kontraktene, bestod av representanter fra både byggherresiden og entreprenørsiden. Komitéen skulle tilsikte at kontrakten utgjorde en rimelig avveining av partenes motstridende interesser innenfor entrepriseretten.<sup>6</sup> Hans Jacob Bull har tatt til orde for at standardkontraktene av den grunn bør forstås som privat lovgivning, slik at vilkårene bør tolkes på samme måte som lovtekst.<sup>7</sup>

At kontraktsteksten i NS 8405 ikke er utformet av partene selv, medfører at de alminnelige tolkningsprinsippene må modifiseres noe. Det vil ikke være noen felles forståelse å ta utgangspunkt i. Det finnes heller ikke tradisjonelle forarbeider til kontraktene. Det er dermed få holdepunkter om noen omforent subjektiv forståelse av de ulike reguleringene.<sup>8</sup> I Rt. 2010 s. 1345 (Oslo Vei) understreker Høyesterett at det for standardkontraktene «må [...] foreligge sterke grunner for å fravike det tolkningsalternativ som følger av en naturlig forståelse av ordlyden».<sup>9</sup>

---

<sup>3</sup> Rt. 2010 s. 961.

<sup>4</sup> HR-2020-1120-A.

<sup>5</sup> Tore Sandvik, *Entreprenørrisikoen*, Johan Grundt Tanum Forlag 1966, s. 59 flg.

<sup>6</sup> Viggo Hagstrøm, *Entrepriserett: Utvalgte emner*, Vinderen forlag 1997, s. 14.

<sup>7</sup> Hans Jacob Bull, «Avtalte standardvilkår som privat lovgivning», *Lov, dom og bok: Festskrift til Sjur Brækhus*, Thor Falkanger (red.), Universitetsforlaget 1988, side 99–114 på s. 108.

<sup>8</sup> Hagstrøm (1997) s. 15.

<sup>9</sup> Rt. 2010 s. 1345 avsnitt 59.

Det er sparsomt med høyesterettspraksis på entrepriserettens område, sammenliknet med andre formuerettslige områder.<sup>10</sup> Retningslinjer for den konkrete vurderingen av om en forsinkelse foreligger, kan i liten grad utledes fra rettspraksis. Høyesterett har heller ikke avklart konkret hvor terskelen for heving som følge av forsinkelse ligger i entrepriseforhold. Innenfor tilgrensende områder innenfor kontraktsretten, er det imidlertid større tilfang av rettspraksis. Dette gjelder blant annet innenfor ulovfestet kontraktsrett, i tilknytning til bustadoppføringslova og Lov 13. juli 1993 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova) m.m. Eksempelvis er vilkåret «vesentlig kontraktbrudd» for heving, en gjenganger innenfor kontraktslovgivningen.<sup>11</sup> I de tilfeller hvor reguleringen i NS 8405 tilsvarer alminnelige kontraktsrettslige prinsipper, vil kilder i tilknytning til andre kontraktrettslige områder kunne gi veiledning. Vekten av de aktuelle kildene må nødvendigvis vurderes konkret.

Underrettspraksis er ingen autoritativ rettskilde.<sup>12</sup> Særlig enkeltstående avgjørelser fra lagmannsretten har som utgangspunkt begrenset rettskildemessig vekt.<sup>13</sup> Underveis i drøftelsen vil lagmannsrettspraksis likevel benyttes som illustrasjon på de funn som er gjort. Formålet er å belyse i hvilken grad praksis fra lagmannsretten benytter seg av de retningslinjer som er å hente fra andre kilder.

Manglende avklaring i praksis og forarbeider har medført at innholdet av kontraktene i stor utstrekning er utpenslet gjennom juridisk teori. I mangel av autoritative kilder, får særlig juridisk teori i praksis større vekt enn på andre områder. Det vil imidlertid ikke være konklusjonen som sådan, men argumentets overbevisningskraft, som er avgjørende. Der det finnes autoritative kilder som avklarer tolkningsspørsmålet, må denne tolkningen naturligvis legges til grunn.

Oppgaven handler om NS 8405. Underveis vil det likevel benyttes kilder som er skrevet i tilknytning til NS 8406 (2009) Forenklet norsk bygge- og anleggskontrakt. Forutsetningen for bruk av tilgrensende kilder er at reguleringen innenfor de ulike kontraktene er lik.

Verken forsinkelse eller heving er oppløyd mark i juridisk teori. Dette gjelder både på entrepriserettens område og tilgrensende kontraktrettslige områder. Temaene er behandlet av

---

<sup>10</sup> Hagstrøm (1997) s. 15.

<sup>11</sup> Viggo Hagstrøm, Herman Bruserud, Ivar Alvik, Harald Irgens-Jensen og Inger Berg Ørstavik, *Obligasjonsrett*, 3. utg., Universitetsforlaget 2021, s. 448.

<sup>12</sup> Erik Monsen, *Innføring i juridisk metode og oppgaveteknikk*, Cappelen Damm AS 2012, s. 39.

<sup>13</sup> Sandvik (1966) s. 79.



flere forfattere, og det er skrevet kommentarutgaver til de ulike NS-kontraktene. De materielle utgangspunktene synes dermed i noen grad å være belyst gjennom juridisk teori. Det er også skrevet en rekke masteroppgaver som berører temaene, uten at den konkrete problemstillingen, etter min kunnskap, er behandlet tidligere.

### **1.3 Videre fremstilling**

Oppgavens kapittel 2 inneholder en oversikt over reglene som aktualiseres gjennom spørsmålet om byggherren har hevingsrett som følge av aktuell eller antesipert forsinkelse ved entreprenørens ytelse. Dette innebærer en presentasjon av vilkårene for heving som følge av aktuelt eller antesipert mislighold, samt noe kort om den nærmere grensedragningen. Deretter inneholder kapittel 2 en redegjørelse for forsinkelsesbegrepet innenfor entrepriseretten, hvor også vilkårene for entreprenørens krav på fristforlengelse blir presentert.

Kapittel 3 i behandler forsinkesspørsmålet mer inngående. Spørsmålet er i hvilke tilfeller aktuell eller antesipert overskridelse av kontraktens frister utgjør en forsinkelse. Svaret beror på en analyse av reglene om entreprenørens krav på fristforlengelse. Først vil de ulike grunnlagene for entreprenørens krav på fristforlengelse presenteres. Deretter behandles kravet om årsakssammenheng. Her oppstår det spørsmål rundt hvilke krav som kan stilles for at entreprenørens fremdrift er hindret. Avslutningsvis i kapittel 3 behandles utmåling av den eventuelle fristforlengelsen.

Byggherrens hevingsadgang, og grunnlaget for hevingskravet, behandles i kapittel 4. Spørsmålet er i hvilke tilfeller den aktuelle eller antesiperte forsinkelsen som redegjørelsen i kapittel 2 har tatt for seg, kan gi byggherren hevingsrett. Innledningsvis presenteres det rettslige grunnlaget for kravet, og innholdet av vilkårene. Deretter behandles en rekke av momentene som går igjen i hevingsvurderingen etter NS 8405. Fokuset ligger særlig på å klargjøre hvordan disse momentene virker inn på det bevistemaet som ligger til grunn for drøftelsen.

Videre, i kapittel 5, vil funnene som er gjort i tilknytning til hevingsvurderingen, belyses praktisk gjennom en gjennomgang av noen typesituasjoner. Kapittel 6 inneholder noen avsluttende bemerkninger om byggherrens anledning til å begrense egen risiko i tilknytning til heving som følge av forsinkelse. Hovedspørsmålet er i hvilken grad byggherren på dette punkt vil være begrenset av alminnelige avtalerettslige sensurregler

## **2. NOEN RETTSLIGE UTGANGSPUNKTER**

### **2.1 Byggherrens rett til å heve**

Det følger av NS 8405 punkt 39.1 første ledd første punktum at «[e]n part kan heve kontrakten dersom den andre parten vesentlig misligholder sine kontraktsforpliktelser».<sup>14</sup> Dersom byggherren skal ha hevingsrett må det altså foreligge et mislighold fra entreprenørens side. I begrepet «misligholder» ligger at entreprenøren har opptrådt i strid med sine forpliktelser etter kontrakten mellom partene.

Byggherren kan også heve dersom det er «klart at vesentlig mislighold vil inntre», jf. NS 8405 punkt 39.1 første ledd annet punktum.<sup>15</sup> At en part kan ha hevingsrett som følge av antesipert mislighold er et alminnelig obligasjonsrettslig prinsipp.<sup>16</sup>

Dersom byggherren skal ha hevingsrett må det altså foreligge et «vesentlig mislighold» fra entreprenørens side, eller det må være «klart» at slikt mislighold vil inntre senere, jf. NS 8405 punkt 39.1 første ledd. For oppgavens vedkommende vil forsinkelse være det relevante misligholdet. Det første spørsmålet som må besvares blir dermed i hvilke tilfeller overskridelse av kontraktens frister utgjør et «mislighold».

### **2.2 Forsinkelse**

#### **2.2.1 Når er entreprenøren forsinket?**

Forsinkelsesbegrepet er ikke definert i NS 8405. Det er derfor ingen ordlyd å ta utgangspunkt i når innholdet i begrepet skal fastsettes. Hva som utgjør aktuell forsinkelse i standardkontraktenes forstand, kan likevel leses indirekte ut fra bestemmelsene om dagmulkt i NS 8405 punkt 34.2 første ledd:

«Byggherren kan kreve dagmulkt dersom arbeidet ikke er ferdigstilt innen de dagmulktbelagte frister som gjelder etter 34.1, eventuelt justert for entreprenørens fristforlengelse».

---

<sup>14</sup> Om innholdet og rekkevidden av bestemmelsen, se nedenfor under kapittel 4.

<sup>15</sup> Om vilkåret «klart», se delkapittel 4.4.

<sup>16</sup> Lov 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp (kjøpsloven) § 62 gir uttrykk for et alminnelig prinsipp.

At arbeidet er «ferdigstilt» kan tilsi at entreprisen kun er forsinket dersom sluttfristen er overskredet. Naturlig forståelse av «ferdigstilt» innebærer at det ikke er mer arbeid igjen å utføre. Dagmulkt kan imidlertid også kreves for overskridelse av delfrister, dersom det er uttrykkelig bestemt at den aktuelle delfristen er dagmulktbelagt, jf. NS 8405 punkt 34.1 annet ledd. Begrepet «ferdigstilt» må altså forstås i tilknytning til de aktuelle fristene, og hvilke arbeider som i den forbindelse er avtalt å skulle være ferdig innen den dagmulktbelagte delfristen.

Forsinkelse kan altså foreligge i tilknytning til delfrist, så vel som sluttfrist.<sup>17</sup> Begrepet «frist» vil i oppgaven bli brukt om dagmulktbelagte frister.

Det forsinkelsesbegrepet som hittil er presentert, gir uttrykk for forsinkelse i snever forstand. Denne typen forsinkelse utgjør et mislighold som etter omstendighetene kan gi byggherren hevingsrett. Begrepet forsinkelse kan imidlertid også forstås i vid forstand, som at entreprenøren ligger etter opprinnelig plan. Denne typen forsinkelse danner ikke i seg selv grunnlag for misligholdsbeføyelser. Begrepet forsinkelse vil i oppgaven benyttes om forsinkelse i snever forstand, dersom ikke annet er klart forutsatt.

### **2.2.2 Entreprenørens krav på fristforlengelse**

De dagmulktbelagte fristene skal eventuelt justeres «for entreprenørens fristforlengelse», jf. NS 8405 punkt 34.2 første ledd. Entreprenørens krav på fristforlengelse er en del av avtalen mellom partene. Så lenge vilkårene for fristforlengelse er oppfylt, er dermed entreprenøren ikke i «mislighold». Vilkårene for entreprenørens krav om fristforlengelse behandles i kapittel 3. Dersom entreprenøren har krav på fristforlengelse, vil det ikke foreligge en forsinkelse.

### **2.2.3 Antesipert forsinkelse**

For hevings spørsmålet er det ikke bare aktuell forsinkelse som er relevant. Også der det er «klart» at forsinkelse vil inntre i fremtiden, kan byggherren ha hevingsrett dersom misligholdet er «vesentlig», jf. NS 8405 punkt 39.1 første ledd annet punktum. Forskjellen ligger i at det for antesipert forsinkelse ikke er noen faktisk fristoverskridelse å ta utgangspunkt i. Spørsmålet blir derfor om entreprenøren er i en situasjon hvor det er «klart» at kontraktens frister, justert for eventuell fristforlengelse, vil bli oversittet på et senere tidspunkt. Det materielle innholdet av

---

<sup>17</sup> Dette kan likevel få innvirkning på hevingsadgangen, se nedenfor i kapittel 4.

reglene om fristforlengelse og mislighold er imidlertid likt ved aktuell og antesipert forsinkelse. Vilkårene for fristforlengelse er de samme, og vilkåret «vesentlig mislighold» må tolkes likt ved aktuelt og antesipert mislighold.

### **3. NÅR HAR ENTREPRENØREN KRAV PÅ FRISTFORLENGELSE?**

#### **3.1 Introduksjon**

NS 8405 punkt 24.1 regulerer entreprenørens krav på fristforlengelse som følge av byggherrens forhold. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

«Entreprenøren har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres som følge av

- a) endringer, jf. punktene 22 og 23, eller
- b) forsinkelse eller svikt ved byggherrens leveranser eller annen medvirkning etter bestemmelsene i punktene 19 og 20, eller
- c) andre hindringer for entreprenørens oppfyllelse som byggherren har risikoen for».

Vilkårene i bokstav a–c er alternative. For at entreprenøren skal ha krav på fristforlengelse er det dermed tilstrekkelig at ett av vilkårene i bokstav a, b eller c er oppfylt. Felles for alle vilkårene er at det er tale om forhold som ligger innenfor byggherrens risikosfære.<sup>18</sup> Innholdet av vilkårene behandles under punkt 3.2.1 til 3.2.3.

Entreprenøren kan også ha krav på fristforlengelse etter NS 8405 punkt 24.3 «dersom fremdriften av deres forpliktelser hindres av forhold utenfor deres kontroll, så som ekstraordinære værforhold, offentlige påbud og forbud, streik, lockout og overenskomstbestemmelser». Det nærmere innholdet presenteres under punkt 3.2.4.

Det er entreprenøren som har bevisbyrden for at vilkårene for fristforlengelse er oppfylt.<sup>19</sup>

#### **3.2 Grunnlag for krav om fristforlengelse**

##### **3.2.1 Endringer**

Etter NS 8405 punkt 24.1 første ledd bokstav a har entreprenøren krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres som følge av «endringer, jf. punktene 22 og 23». Etter punkt 22.1 første ledd kan byggherren «ved endringsordre pålegge entreprenøren endringer». Endringen

---

<sup>18</sup> Jan Einar Barbo, *Kontraktomlegging i entrepriseforhold*, Universitetsforlaget 1997, s. 393.

<sup>19</sup> Henning Nordtvedt, Dag Arne Ruud, Olav Bergsaker, Arve Martin Bjørnvik og Johnny Johansen, *NS 8407 Kommentartutgave*, Universitetsforlaget 2013, s. 494.

«kan gå ut på at entreprenøren skal yte noe i tillegg til eller i stedet for det opprinnelige avtalte, at ytelsens karakter, kvalitet, art eller utførelse skal endres, eller at avtalte ytelser skal utgå».<sup>20</sup>

Ordlyden «pålegge entreprenøren endringer», tilsier at byggherren etter punkt 22.1 har en ensidig rett til å endre den opprinnelig avtalte ytelsen.<sup>21</sup> Reglene om endringer utgjør følgelig et unntak fra det klare utgangspunktet i norsk rett om at avtaler skal holdes slik de er inngått.<sup>22</sup>

NS 8405 punkt 22.2 gjelder endring i form av pålegg om forsering. Ordlyden i bestemmelsens første ledd lyder som følger:

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

Byggherren kan altså pålegge entreprenøren å ferdigstille arbeidet innenfor opprinnelige frister, selv om entreprenøren i utgangspunktet har krav på fristforlengelse. Dette vil være aktuelt i en situasjon hvor byggherren har et særlig behov for rettidig oppfyllelse.<sup>23</sup> Pålegg om forsering, særlig de tilfellene hvor forseringen ikke er fullt ut vellykket, reiser blant annet spørsmål ved om forseringspålegget utgjør en omsorgs- eller ytelsesforpliktelse. Av plasshensyn avgrenses oppgaven mot en slik drøftelse. Forseringspålegget vil uansett utgjøre en «endring», som, dersom øvrige vilkår er oppfylt, vil kunne gi entreprenøren krav på fristforlengelse.

NS 8405 punkt 23 gjelder irregulær endringsordre, og regulerer situasjonen hvor byggherrens pålegg er gitt «uten at det skjer i form av en endringsordre». Bestemmelsen regulerer situasjonen hvor byggherren pålegger entreprenøren en «endring», men hvor de prosessuelle kravene til endringsordre i punkt 22.3 ikke er fulgt. De relevante «endringer» som kan danne grunnlag for fristforlengelse, fremgår likevel av punkt 22.1.

Yttergrensene for byggherrens kompetanse til å pålegge entreprenøren «endringer» ligger utenfor oppgavens problemstilling.<sup>24</sup> Ut ifra punkt 24.1 bokstav a er det imidlertid klart at de «endringer» entreprenøren pålegges av byggherren, enten den er pålagt ved regulær eller irregulær endringsordre, gir entreprenøren krav på fristforlengelse dersom øvrige vilkår er oppfylt.

---

<sup>20</sup> NS 8405 punkt 22.1 annet ledd.

<sup>21</sup> Karl Marthinussen, Heikki Giverholt og Hans-Jørgen Arvesen, *NS 8405 med kommentarer*, 4. utg., Universitetsforlaget 2016, s. 308.

<sup>22</sup> NL 5-1-2, også understreket i Marthinussen mfl. (2016) s. 308.

<sup>23</sup> Marthinussen mfl. (2016) s. 318.

<sup>24</sup> Endringskompetansen begrenses blant annet av NS 8405 punkt 22.1 tredje ledd.

At entreprisekontraktene ofte gjennomføres over et langt tidsspenn, og at byggherrens behov således kan endres underveis, gir behov for fleksibilitet. Byggherrens ensidige endringskompetanse har sitt motstykke i entreprenørens krav på fristforlengelse etter punkt 24.1 bokstav a og vederlagsjustering etter punkt 25.2 bokstav a.<sup>25</sup>

### **3.2.2 Forsinkelse eller svikt ved byggherrens leveranser eller annen medvirkning**

Etter NS 8405 punkt 24.1 bokstav b har entreprenøren også krav på fristforlengelse som følge av «forsinkelse eller svikt ved byggherrens leveranser eller annen medvirkning etter bestemmelsene i punktene 19 og 20».

At både «forsinkelse» og «svikt» er omfattet, tilsier at både de tilfellene hvor byggherrens leveranse eller annen medvirkning uteblir fullstendig, og de tilfellene hvor kontraktytelsen gjennomføres senere enn opprinnelig avtalt, kan gi entreprenøren krav på fristforlengelse. Ordlyden omfatter ikke bare forsinkelse ved byggherrens ytelser. Også mangelfull ytelse vil være omfattet.

NS 8405 punkt 19 regulerer byggherrens medvirkningsplikt. Byggherren skal, dersom ikke annet er avtalt, ha ansvar for prosjektering. Dette innebærer at han «skal levere de tegninger, beskrivelser og beregninger som er nødvendige og egnet som grunnlag for utførelsen av kontraktsarbeidet», jf. punkt 19.2 første ledd. Det følger direkte av annet ledd at «[b]yggherren bærer risikoen for følgene av feil, uoverensstemmelser og ufullstendigheter eller utilstrekkelig veiledning i kontraktsdokumenter og tegninger, beskrivelser og beregninger som han har levert». At byggherren «bærer risikoen for» disse omstendighetene, innebærer at han skal bære ansvaret dersom risikoen materialiserer seg.<sup>26</sup> I anledning forsinkelsesspørsmålet vil dette ansvaret kunne gå ut på å innrømme entreprenøren fristforlengelse.

Byggherrens medvirkningplikt omfatter også grunnforhold og det fysiske arbeidsunderlaget. Det fremgår av NS 8405 punkt 19.3 første ledd at «[b]yggherren skal stille til rådighet for entreprenøren det fysiske arbeidsunderlaget, herunder andres arbeid på bygget eller anlegget, som entreprenøren skal bygge på». I den forbindelse «bærer [byggherren] risikoen for at det

---

<sup>25</sup> Marthinussen mfl. (2016) s. 337. Byggherrens endringskompetanse begrenses av regelen i NS 8405 punkt 22.1.

<sup>26</sup> Nordtvedt mfl. (2013) s. 328.

fysiske arbeidsunderlaget og grunnforholdene er slik entreprenøren hadde grunn til å regne med ut fra kontrakten, oppdragets art og omstendighetene for øvrig», jf. punkt 19.3 annet ledd.

Også her står altså risikobegrepet sentralt. Dersom «forsinkelse eller svikt» ved «det fysiske arbeidsgrunnlaget» medfører at entreprenørens fremdrift hindres, og svikten ligger innenfor byggherrens risikofære etter punkt 19.3 annet ledd, har entreprenøren altså krav på fristforlengelse etter punkt 24.1.

Motsetningsvis, dersom risikoen for «det fysiske arbeidsgrunnlaget og grunnforholdene» etter punkt 19.3 annet ledd ligger hos entreprenøren, bærer entreprenøren selv risikoen. Han har i så fall ikke krav på fristforlengelse. Dette fordi forutsetningen for krav om fristforlengelse etter punkt 24.1 er at fremdriften hindres av «forsinkelse eller svikt ved byggherrens leveranser». Dersom de avvikende grunnforholdene ligger innenfor entreprenørens risikofære, utgjør de ingen «svikt ved byggherrens leveranser».

### **3.2.3 Andre hindringer som byggherren har risikoen for**

Mens NS 8405 punkt 24.1 bokstav a og b uttrykkelig angir situasjoner hvor entreprenøren har krav på fristforlengelse, er formuleringen i bokstav c noe mer åpen. Etter punkt 24.1 bokstav c har entreprenøren krav på fristforlengelse også dersom fremdriften hindres som følge av «andre hindringer for entreprenørens oppfyllelse som byggherren har risikoen for». Ordlyden «andre» viser tilbake til bokstav a og b. Dette understreker, som også påpekt ovenfor, at årsaken til at «endringer» og «forsinkelse eller svikt ved byggherrens leveranser eller annen medvirkning», gir rett til fristforlengelse, er at disse omstendighetene tilhører byggherrens risikofære.<sup>27</sup> Utover dette løses ikke den nærmere grensedragningen mellom entreprenørens og byggherrens risikofærer av vilkåret i bokstav c.

Hva byggherren har risikoen for, og hva entreprenøren selv har risikoen for, må derfor klargjøres gjennom en analyse av kontrakten.<sup>28</sup> Dersom grensedragningen ikke er regulert i NS 8405, vil risikospørsmålet bero på en tolkning av den individuelle avtalen mellom partene. Dersom hindringen etter kontrakten ligger innenfor hva «byggherren har risikoen for», vil entreprenøren ha krav på fristforlengelse etter punkt 24.1 bokstav c. I motsatt fall, dersom

---

<sup>27</sup> Helge Jakob Kolrud, Olav Bergsaker, Erik Davidsen, Jarle W. Holstrøm, Johnny Johansen, Inger-Johanne Lund, Dag Arne Ruud, Tor Wilhelm Seim og Bjørg Ven, *NS 8405 Kommentartutgave*, Universitetsforlaget 2004, s. 303.

<sup>28</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 197.



analysen viser at det er entreprenøren som har risikoen for hindringen som har ført til at fremdriften har blitt forsinket, bærer entreprenøren selv konsekvensene.

### **3.2.4 Krav om fristforlengelse på grunn av force majeure**

Hittil har redegjørelsen tatt utgangspunkt i en situasjon hvor hindringen kan subsumeres under henholdsvis entreprenørens eller byggherrens risikosfære. Det vil imidlertid ikke alltid være slik at de de hindrende omstendighetene skriver seg fra forhold partene selv har risikoen for. I den forbindelse reguleres partenes krav på fristforlengelse på grunn av force majeure av NS 8405 punkt 24.3:

«Partene har krav på fristforlengelse dersom fremdriften av deres forpliktelser hindres av forhold utenfor deres kontroll, så som ekstraordinære værforhold, offentlige påbud og forbud, streik, lockout og overenskomstbestemmelser.

Blir fremdriften hindret av en kontraktsmedhjelper, har parten krav på fristforlengelse dersom kontraktsmedhjelperen hindres av slike forhold utenfor hans kontroll som nevnt i første ledd.

En part har ikke krav på fristforlengelse for hindring han eller hans kontraktsmedhjelpere burde ha tatt i betraktning ved inngåelsen av sine respektive kontrakter, eller med rimelighet kunne ventes å overvinne følgende av.

En part har dessuten krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres som følge av at den andre parten har krav på fristforlengelse etter denne bestemmelsen.

[...].»

Det er ikke rom for noen omfattende analyse av verken innholdet eller rekkevidden av force majeure-unntaket i punkt 24.3. Noen bemerkninger er likevel på sin plass.

Dersom man leser vilkårene samlet, er det tydelig at punkt 24.3 kun gir entreprenøren krav på fristforlengelse hvor hindringen ikke kan henføres noen til av partenes kontrollsfære. Utgangspunktet om at den som bærer risikoen, også bærer de økonomiske konsekvensene, besvarer dermed ikke spørsmålet om fristoverskridelse utgjør forsinkelse i disse tilfellene.

Resultatet av at ingen av partene er nærmest til å bære risikoen for oppfylleleshindringen, er den mellomløsningen som følger av punkt 24.3. Ansvarer i disse tilfellene er delt, slik at entreprenøren har krav på fristforlengelse, men ikke vederlagsjustering for forhindret fremdrift, jf. punkt 24.3 femte ledd. Her skiller entrepriseretten seg fra force majeure innenfor kjøpslovens bestemmelser. Etter NS 8405 får force majeure ikke bare innvirkning på erstatningsspørsmålet,

men også spørsmålet om fristoverskridelse utgjør «mislighold».<sup>29</sup> Etter kjøpslovens modell suspenderes selgers ytelsesplikt så lenge hindringen virker, i tillegg til at force majeure fritar for erstatning.<sup>30</sup> Selgeren vil imidlertid likevel være i «mislighold», slik at andre misligholdsbeføyelser kan gjøres gjeldende.<sup>31</sup>

### 3.3 Årsakssammenheng

#### 3.3.1 Kravet om at «fremdriften hindres som følge av»

NS 8405 punkt 24.1 oppstiller krav om at «fremdriften hindres som følge av» forhold som byggherren bærer risikoen for. På samme måte stiller NS 8405 punkt 24.3 krav om at «fremdriften av [entreprenørens] forpliktelser hindres av» force majeure-omstendigheten. For enkelthets skyld benyttes ordlyden i NS 8405 punkt 24.1 i den videre drøftelsen.

At fremdriften må «hindres som følge av» forhold som byggherren har risikoen for, oppstiller et krav om årsakssammenheng. Det må være årsakssammenheng mellom de omstendigheter som byggherren har risikoen for etter NS 8405 punkt 24.1, og den hindrede fremdriften entreprenøren gjør gjeldende.<sup>32</sup>

Ordlyden «fremdriften hindres», indikerer at byggherreforholdene må ha ført til at entreprenørens arbeid ikke kan gjennomføres som planlagt. Begrepet «hindres» tilsier at ikke enhver forsinkende omstendighet vil gi entreprenøren krav på fristforlengelse. Ordlyden oppstiller en viss terskel. Det kan ikke være tilstrekkelig at entreprenørens gjennomføring vanskeliggjøres. Han må tåle litt før han kan anses å være «hindre[t]».

Begrepet «fremdrift» kan enten forstås i tilknytning til en enkelt arbeidsoperasjon, eller at entreprisen som sådan ikke kan gjennomføres med planlagt fremdrift. I lys av at den aktuelle hindringen må ligge på kritisk linje, må imidlertid sistnevnte forståelse legges til grunn.<sup>33</sup> Begrepet «fremdrift» relaterer seg altså til prosjektets samlede fremdrift.

Oppgavens problemstilling forutsetter at kontraktens frister enten er, eller vil bli, overskredet. Forutsatt at det kun er byggherreforhold som har hatt innvirkning på entreprenørens fremdrift,

---

<sup>29</sup> Sandvik (1966) s. 433.

<sup>30</sup> Kjøpsloven § 27.

<sup>31</sup> Hagstrøm mfl. (2021) s. 294.

<sup>32</sup> Marthinussen mfl. (2016) s. 340.

<sup>33</sup> Om begrepet kritisk linje, se underpunkt 3.3.2.

er kravet til årsakssammenheng oppfylt. I praksis kan årsaksspørsmålet være mer sammensatt. Det er derfor hensiktsmessig å redegjøre noe nærmere for de krav som stilles for at «fremdriften hindres som følge av» byggherrens forhold, jf. NS 8405 punkt 24.3. For spørsmålet om årsakssammenheng benyttes forsinkelsesbegrepet om forsinkelse i vid forstand.

### 3.3.2 Kritisk linje

Kravet om årsakssammenheng er tradisjonelt formulert som et krav om at hindringen må påvirke en arbeidsoperasjon som ligger på kritisk linje.<sup>34</sup>

Begrepet har aldri vært gjenstand for behandling i Høyesterett, men det er skrevet en del om begrepet i juridisk teori og underrettspraksis. I kommentarutgaven til NS 8406 er kritisk linje definert som:

«et uttrykk som brukes for å karakterisere at en rekke av de arbeidsoperasjoner som entreprenøren skal utføre, er innbyrdes avhengig av hverandre. Rekkefølgen av disse kan derfor ikke legges om uten at dette får betydning for fremdriften».<sup>35</sup>

Med henvisning til den siterte uttalelsen, legger Hålogaland lagmannsrett i LH-2016-93008 til grunn at begrepet:

«langt på vei ikke [blir] noe annet enn navnet på resultatet av en konkret og individuell vurdering av et årsaksforhold. I de tilfelle byggherreforholdet tillegges betydning, vil det aktuelle arbeidet kunne fastslås å ha ligget på den kritiske linjen. Motsatt, i de tilfellene fremdriften blir vurdert ikke å ha påvirket, vil arbeidene ikke bli ansett for å ha ligget på kritisk linje».

En entreprise består som regel av flere avhengige eller uavhengige arbeidsoperasjoner. Ved spørsmål om «fremdriften hindres» etter NS 8405 punkt 24.1, er bare det de arbeidsoperasjoner som er avhengige av å gjennomføres i en viss rekkefølge for å opprettholde fremdriften, som kan gi entreprenøren krav på fristforlengelse.

Varmekablene på badet må eksempelvis legges før flisene kan legges, mens maling av veggene som regel kan gjøres på et hvilket som helst tidspunkt. Når det nærmer seg ferdigstilling av prosjektet vil imidlertid også malearbeidene kunne ligge på kritisk linje.<sup>36</sup> Dette må iallfall gjelde dersom det kun er malingen som gjenstår.

---

<sup>34</sup> Marthinussen mfl. (2016) s. 340.

<sup>35</sup> Marthinussen mfl. (2016) s. 340.

<sup>36</sup> Marthinussen mfl. (2016) s. 340.

Forutsatt at kritisk linje i prosjektet leder direkte til en dagmulktbelagt frist, vil en forstyrrelse på kritisk linje medføre at entreprenørens «fremdrift hindres». Dersom forstyrrelsen skriver seg fra byggherreforhold eller force majeure-omstendigheter, vil kravet til årsakssammenheng være oppfylt, jf. NS 8405 punkt 24.1 eller NS 8405 punkt 24.3 første ledd.

### **3.3.3 Betydningen av slakk**

Ved avtaleinngåelsen vil entreprenøren ha gjort en vurdering av hvor mye tid og ressurser som vil medgå til arbeidsoperasjonene som entreprisen består av. I tillegg til den tiden entreprenøren antar vil medgå til operasjonene, ligger det normalt en viss fleksibilitet, eller tidsbuffer, i fremdriftsplanen. Entreprenøren vil altså som regel ha avsatt noe mer tid til prosjektet, enn den tid det faktisk tar å ferdigstille kontraktsgjenstanden. Denne tidsbufferen omtales gjerne som «slakk».<sup>37</sup> Årsaksvurderingen blir mer sammensatt dersom det er slakk i prosjektet.

Slakk kan også oppstå underveis i prosjektet.<sup>38</sup> Dette kan eksempelvis skje ved at en eller flere av arbeidsoperasjonene tar kortere tid enn entreprenøren hadde regnet med, eller at byggherren avbestiller deler av ytelsen, slik at entreprenøren ender opp med å ha større slingringsmonn på sluttfrist enn opprinnelig antatt.

Dersom det er slakk i tilknytning til en konkret angitt arbeidsoperasjon, kan det argumenteres for at operasjonen ikke havner på kritisk linje før slakken er oppbrukt. Dersom forsinkelsen som følge av byggherrens forhold eller force majeure-omstendighetene ikke overstiger den slakken som er tillagt en konkret arbeidsoperasjon, vil operasjonen som utgangspunkt ikke ligge på kritisk linje.

Det kan også tenkes at det ligger slakk mellom planlagt ferdigstillelse, og kontraktens dagmulktbelagte frister. Eksempelvis kan entreprenøren ha planlagt å ferdigstille et prosjekt innen 1. juni, selv om avtalt ferdigstillelsesfrist er 1. august. Dersom det inntrer byggherreforhold eller force majeure-omstendigheter som gjør at entreprenøren vil rekke å levere innen den sluttfristen, blir spørsmålet om han likevel kan kreve fristforlengelse, all den tid han er forsinket i forhold til egen plan.

---

<sup>37</sup> Arve Martin Hyldmo Bjørnvik og Johnny Johansen, «Hvem eier egentlig slakken?», *På rett grunn II; Festskrift til Norsk Forening for Bygge- og Entrepriserett*, Lasse Simonsen, Jan Einar Barbo og Herman Bruserud (red.), Gyldendal akademisk 2021, side 294–307 på s. 295.

<sup>38</sup> Bjørnvik og Johansen (2021) s. 296.

### 3.3.4 Må den forsinkede fremdriften relatere seg til dagmulktbelagte frister?

Årsaksspørsmålet blir mer sammensatt dersom det ligger slakk i planen, slik at hindringen bare får virkning for den planlagte fremdriften, men ikke for fremdriften i tilknytning til en dagmulktbelagt frist. Spørsmålet blir i den forbindelse om det er tilstrekkelig for krav om fristforlengelse etter NS 8405 punkt 24.1 at entreprenøren har blitt forsinket i forhold til opprinnelig plan, eller om vilkåret «fremdriften hindres» forutsetter påvirkning av en dagmulktbelagt frist.

Ordlyden «fremdriften hindres» i NS 8405 punkt 24.1 sier ikke noe eksplisitt om problemstillingen.

Bestemmelsen i NS 8405 punkt 24.8 om defensiv forsering kan kaste noe lys over problemstillingen. Vilkåret for entreprenørens krav på dekning av kostnader for defensiv forsering er at «byggherren avslår et berettiget krav på fristforlengelse». Videre er det krav om at forseringskostnadene ikke kan kreves dekket «dersom vederlaget for forseringen må antas å ville overstige den dagmulkten som ville ha påløpt dersom byggherrens avslag var berettiget og forsering ikke blir iverksatt, tillagt 30%». Det synes her å være en forutsetning at den fristforlengende omstendigheten på tidspunktet for kravet om fristforlengelse, vil antas å få innvirkning på en dagmulktbelagt frist. Har den ikke det, vil dagmulkten være kr 0. Tillagt 30% er beløpet fremdeles kr 0. Bestemmelsen i NS 8405 punkt 24.1 lest i sammenheng med vilkårene for defensiv forsering, tilsier dermed at krav om fristforlengelse forutsetter påvirkning av en dagmulktbelagt frist.

Borgarting lagmannsrett avsa 25. oktober 2022 dom i saken mellom Indre Østfold kommune og Boger Bygg AS.<sup>39</sup> Dommen er anket til Høyesterett, og den er følgelig ikke rettskraftig. Ett av spørsmålene i saken var om krav om fristforlengelse etter force majeure-bestemmelsen i NS 8407 forutsatte at den forsinkede fremdriften påvirket dagmulktbelagte frister. Lagmannsretten konstaterer at «det er et omdiskutert tema om totalentreprenøren kan kreve fristforlengelse der han kan unngå fremdriftsmessige konsekvenser ved å benytte seg av slakk (spillerommet frem til aktiviteten havner på kritisk linje i totalentreprenørens fremdriftsplan)». Dette er i tråd med de retningslinjer som er belyst ovenfor. Etter en kort redegjørelse for hvordan ulike teoretikere har forholdt seg til problemstillingen, understreker retten at:

---

<sup>39</sup> LB-2022-39472.

«[i]det punkt 33.3 tredje ledd gir anvisning på en vurdering av hva som med rimelighet kan forventes for å overvinne hindringen, må det etter lagmannsrettens syn åpnes for at en byggherre i større grad kan kreve at totalentreprenøren bruker et reelt spillerom/slakk i fremdriftsplanen for å komme à jour, uten å kunne kreve fristforlengelse. Dette må i hvert fall gjelde der det ikke er holdepunkter for at totalentreprenøren selv har behov for spillerommet. Det følger av dette at det etter lagmannsrettens syn ikke kan være slik som anført av kommunen, **at det avgjørende alltid er** om forsinkelsen vil medføre en overskridelse av avtalte frister, i denne sak overtakelsesdatoen 20. august 2020» (min utheving).

Både argumentasjonen og konklusjonen fremstår som uklar. For det første kan det argumenteres for at der entreprenøren kan benytte seg av slakken for å avbøte forsinkelsen, foreligger det ingen hindring utenfor det han «med rimelighet kunne ventes å unngå eller overvinne følgene av» etter NS 8407 punkt 33.3 tredje ledd.

For det andre er det heller ikke klart hva lagmannsretten legger i at det ikke er riktig «at det avgjørende alltid er om forsinkelsen vil medføre en overskridelse av avtalte frister». Uttalelsen utelukker ikke at det etter en konkret vurdering kan være krav om at forsinkelsen må påvirke dagmulktbelagte frister dersom entreprenøren skal ha krav på fristforlengelse. På den annen side, utelukkes heller ikke at det kan oppstilles et slikt krav.

De nevnte argumentene gjør at det fremdeles fremstår som uklart i hvilken grad det kan stilles krav til at byggherreforholdene medfører at entreprenøren blir forsinket i forhold til kontraktens dagmulktbelagte frister. Dommen er anket til Høyesterett, men anken er ikke behandlet.<sup>40</sup> Det gjenstår derfor å se om domstolen kommer med avklaring senere.

I teorien er problemstillingen oppstilt som et spørsmål om hvem som «eier slakken» i entrepriseforhold.<sup>41</sup> Her synes det i utgangspunktet å være enighet om at entreprenøren selv disponerer over den slakk som oppstår av entreprenørforhold.<sup>42</sup> Det er imidlertid ingen automatikk i at eierskapet til slakken innebærer at entreprenøren har krav på fristforlengelse, dersom hindringen kan overvinnes ved at han benytter seg av tilgjengelig slakk.

Eierskap til slakken kan få betydning i to tilfeller – ved spørsmål om fristforlengelse og spørsmål om tilleggsvederlag.<sup>43</sup> At entreprenøren kan ha krav på tilleggsvederlag dersom byggherren benytter seg av entreprenørens slakk, følger av Oslofjord-dommen i Rt. 2005 s. 778. Dersom byggherreforholdene gir entreprenøren merkostnader, er det naturlig at

---

<sup>40</sup> Per 12. desember 2022.

<sup>41</sup> Bjørnvik og Johansen (2021) s. 294.

<sup>42</sup> Bjørnvik og Johansen (2021) s. 301, note 11.

<sup>43</sup> Bjørnvik og Johansen (2021) s. 307.

byggherren selv dekker denne kostnaden. For tilleggsvederlagets del, innebærer eierskap til slakken altså at byggherren kompenserer entreprenøren for de økte kostnadene som byggherrens bruk av slakken har medført.

I tilknytning til kravet om fristforlengelse kan behovet for kompensasjon i form av tid fremstå som mindre velbegrunnet. Det kan virke unaturlig at entreprenøren skal ha krav på utsettelse av en frist, når han har mulighet til å fullføre innen den opprinnelige fristen. Når entreprenøren i tillegg får vederlag for de økte kostnadene entreprenøren påføres ved at byggherren benytter seg av slakken.

I motsatt retning trekker det at dersom entreprenøren er nødt til å benytte seg av slakken for å hente inn forsinkelse som følge av byggherrens forhold, minsker den bufferen som i utgangspunktet skal avbøte forsinkelser som følge av hans eget forhold. Dersom entreprenøren bruker opp slakken på å motvirke virkningene av byggherreforhold, risikerer han at det senere inntreffer forsinkende entreprenørforhold som i utgangspunktet kunne ha vært innhentet ved den slakk som nå ikke lenger eksisterer. Til dette hører til at det kan stilles spørsmål ved hvor mye av slakken som til enhver tid gjenstår. Dette faller imidlertid utenfor oppgaven å analysere.

Bjørnvik og Johansen tar til orde for at «[d]ersom det foreligger byggherreforhold som kan håndteres innenfor entreprenørens slakk, uten at kontraktens milepæler blir påvirket, synes det ikke å være grunnlag for fristforlengelse».<sup>44</sup> Åsta Eikeland Foldvik og Marius Borgen legger imidlertid til grunn, på bakgrunn av de samme kildene, at «entreprenøren eier slakken, i den forstand at han kan kreve fristforlengelse i overensstemmelse med den faktiske påvirkningen av hans arbeid».<sup>45</sup> Sistnevnte synes altså å legge til grunn at det ikke er noe forutsetning for krav om fristforlengelse at hindringen har påvirket dagmulktbelagte frister.

Ut ifra de ovenfor behandlede kilder, må det sies å være usikkert om det kan stilles krav om at forsinkelsen får betydning for en dagmulktbelagt frist, for at entreprenøren skal ha krav på fristforlengelse. De gjengitte uttalelsene i Borgarting lagmannsretts dom kan tale for at det ikke er noe absolutt krav for fristforlengelse at forsinkelsen påvirker dagmulktbelagte frister.

Behovet for fristforlengelse i en situasjon hvor entreprenøren ikke risikerer å pådra seg dagmulktansvar, fordi de påberopte omstendighetene ikke får innvirkning på noen

---

<sup>44</sup> Bjørnvik og Johansen (2021) s. 307.

<sup>45</sup> Åsta Eikeland Foldvik og Marius Borgen, «Disposisjonsrett over «slakk» i entreprisprosjekter», *Tidsskrift for eiendomsrett* 2020/2, Årgang 16, side 192–204 på s. 204.

dagmulktbelagt frist, fremstår ikke som åpenbart. Dette gjelder spesielt i tilknytning til forsinkelsesvurderingen. Entreprenøren har krav på tilleggsvederlag for byggherrens bruk av slakken i et slikt tilfelle, jf. Oslofjord-dommen. Behovet for å forflytte fristene fremstår, iallfall i tilknytning til forsinkelsesspørsmålet og de tilhørende misligholdsbeføyelsene, ikke som godt fundamentert. Dette underbygges av at ordlyden, lest i sammenheng med bestemmelsen om defensiv forsering i NS 8405 punkt 24.8, synes å forutsette at et berettiget krav om fristforlengelse er betinget av at dagmulktbelagte frister blir berørt. Gode grunner taler altså for at entreprenøren, for å ha krav på fristforlengelse, må påvise at byggherreforholdene eller force majeure-omstendigheten har påvirket en dagmulktbelagt frist.

I tilknytning til oppgavens problemstilling, og forsinkelsesspørsmålet, kommer ikke den nevnte problematikken rundt slakk på spissen. Problemstillingen forutsetter at dagmulktbelagte frister enten er, eller antas å bli, overskredet. Årsaksspørsmålet vil derfor bero på en vurdering av om byggherreforholdene har ført til den aktuelle eller antasiperte fristoversittelsen.

Hvorvidt slakk i fremdriftsplanen kan medføre at entreprenøren ikke har krav på fristforlengelse til tross for at byggherreforholdene har medført forsinkelse på arbeidene, fremstår likevel som et åpent spørsmål.

### **3.4 Beregning av fristforlengelsen**

Dersom vilkårene for fristforlengelse er oppfylt, skal utmåling skje i henhold til NS 8405 punkt 24.5 første ledd:

«Fristforlengelsen skal svare til den virkning på fremdriften som forhold nevnt i 24.1, 24.2 eller 24.3 har forårsaket, der det blant annet tas hensyn til nødvendig avbrudd og eventuell forskyvning av utførelsen til en for vedkommende part ugunstigere eller gunstigere årstid. Det skal også tas hensyn til den samlede virkningen av tidligere varslede forhold som kunne gi rett til fristforlengelse».

Fristforlengelsen skal altså svare til den «virkning» de påberopte forholdene har hatt for «fremdriften». Ordlyden «virkning» tilsier at den aktuelle hindringen må ha hatt en faktisk negativ effekt på fremdriften for at fristforlengelsen skal få innvirkning på de opprinnelig avtalte fristene. Ordlyden oppstiller ikke krav om noe 1:1-forhold mellom byggherreforholdenes og fristforlengelsens lengde. En etter forholdene kortvarig hindring som



byggherren bærer risikoen for, kan begrunne en lengre fristforlengelse i det tilfellet at hindringen har langvarig «virkning på fremdriften».<sup>46</sup>

Begrepet «virkning» gir anvisning til en vurdering av årsakssammenheng. Denne vurderingen vil tilsvare årsaksvurderingen under delkapittel 3.3. At det blant annet skal «tas hensyn til nødvendig avbrudd og eventuell forskyvning til en for vedkommende part ugunstigere eller gunstigere årstid», endrer ikke dette utgangspunktet. Disse faktorene vil nettopp kaste lys over hvor stor «virkning» de forhold som ligger til grunn for fristforlengelsen, har fått på entreprenørens fremdrift.

Oppgaven avgrenser mot den nærmere vurderingen av fristforlengelsens nøyaktige lengde. Dette må vurderes konkret.

---

<sup>46</sup> Marthinussen mfl. (2016) s. 359-360.

## **4. BYGGHERRENS RETT TIL Å HEVE KONTRAKTEN**

### **4.1 Innledende om heving som misligholdsbeføyelse**

Heving innebærer at kontraktspartenes rett og plikt til å oppfylle avtalen, bortfaller som følge av en parts mislighold.<sup>47</sup> Innenfor alminnelig obligasjonsrett skal partenes ytelser i utgangspunktet tilbakeføres, og den hevende part har krav på erstatning for sitt tap som følge av den misligholdte kontrakten.<sup>48</sup>

Etter NS 8405 har entreprenøren «krav på vederlag for det arbeidet som er utført», jf. NS 8405 punkt 39.3. Det skal altså ikke skje noe restitusjonsoppgjør. For entreprisekontraktens vedkommende innebærer altså heving at entreprenøren fratras sin rett og plikt til å fullføre kontraktarbeidet. Innenfor kontraktsretten er dette tradisjonelt omtalt som heving *ex nunc*.<sup>49</sup>

Problemstillingen er i hvilke tilfeller forsinkelse kan utgjøre hevingsgrunn etter NS 8405.<sup>50</sup> For byggherren er heving i praksis kun aktuelt ved mislighold i form av forsinkelse fra entreprenørens side.<sup>51</sup> Årsaken til dette er nettopp at heving av entreprisekontraktene bare får virkning for fremtiden.

### **4.2 Når kan forsinkelse utgjøre «vesentlig mislighold»?**

#### **4.2.1 Innledende om hevingsvilkårene**

For utførelsesentreprisekontraktene hvor NS 8405 er lagt til grunn for kontrakten, er hevingsadgangen regulert i punkt 39.1 første ledd første og annet punktum. En part har hevingsrett dersom den annen part «vesentlig misligholder sine kontraktsforpliktelser», eller dersom det er «klart at vesentlig mislighold vil inntre».

Etter NS 8405 må byggherren også «skriftlig ha gitt den andre parten en rimelig frist til å rette forholdet, med varsel om heving om så ikke skjer», jf. punkt 39.1 tredje ledd.

---

<sup>47</sup> Hagstrøm mfl. (2021) s. 446.

<sup>48</sup> Viggo Hagstrøm og Herman Bruserud, *Kjøpsrett*, 2. utg., Universitetsforlaget 2015, s. 267.

<sup>49</sup> Hagstrøm mfl. (2021) s. 475 flg.

<sup>50</sup> Forsinkelse i snever forstand, se punkt 2.2.1.

<sup>51</sup> Hagstrøm (1997) s. 68–69.

Det er altså to krav som må være oppfylt; det må foreligge «vesentlig mislighold» fra entreprenørens side, og forholdet må ikke være «rette[t]» innen en nærmere angitt frist. For heving på antasert grunnlag er det i tillegg krav om at det er «klart» at vesentlig mislighold vil inntre.

Ordlyden «vesentlig mislighold» stiller krav om at kontraktbruddet som følge av forsinkelsen må være kvalifisert, eller alvorlig. Misligholdet må gjelde de forpliktelser entreprenøren har påtatt seg i det konkrete kontraktsforholdet. Utover dette gir ordlyden liten veiledning for hvilke momenter som kan tillegges vekt i den konkrete vurderingen, eller hvor terskelen mer spesifikt skal ligge.

I omtalen av spørsmålet om heving ved mangler uttaler Sandvik:

«Spørsmålet blir om det foreligger slike forhold at det gir byggherren skjellig grunn til å avvise fortsatt forbindelse med entreprenøren, og i stedet fullføre arbeidet i egen regi eller med en annen entreprenør».<sup>52</sup>

I tilknytning til vurderingen av hevingsadgangen ved forsinkelse uttaler Hagstrøm følgende om vurderingstemaet:

«Fordi heving alene har virkning for det fremtidige arbeid, vil det avgjørende for hvorvidt hevingsrett foreligger være om byggherren har skjellig grunn til å frata entreprenøren det gjenstående arbeid».<sup>53</sup>

Rt. 1998 s. 1510 (Ekte hussopp) gjaldt heving på ulovfestet grunnlag som følge av mangler ved en bolig. Høyesterett uttaler at hevingsvurderingen etter alminnelige kontraktsrettslige regler «beror på om kontraktbruddet etter en helhetsvurdering må betegnes som vesentlig». Dette beror på om kontraktbruddet «har gitt kjøperne en rimelig grunn for – etter at kjøpekontrakten er gjennomført fra begge sider, å si seg løst fra kontrakten».

Saken gjaldt spørsmål om heving av boligkjøp. I motsetning til heving av en entreprisekontrakt, skal kontraktsgjenstanden i et slikt tilfelle tilbakeføres. På den måten skiller hevingsvurderingen i kjøpstilfellene seg fra entreprisetilfellene. Vilkåret «rimelig grunn» vil imidlertid fange opp i seg disse nyansene. Denne forståelsen er også lagt til grunn i teorien.<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> Sandvik (1966) s. 410.

<sup>53</sup> Hagstrøm (1997) s. 70-71.

<sup>54</sup> Se blant annet Sandvik (1966) s. 410, Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 358, note 1299 og Nordtvedt (2013) s. 680.

Ut ifra de nevnte kildene kan det trygt legges til grunn at hvorvidt entreprenøren «vesentlig misligholder sine kontraktsforpliktelser», også i entrepriseretten, beror på en vurdering av om byggherren har rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten. Hvor den nærmere terskelen ligger, er likevel ikke klart. Spørsmålet blir dermed hvordan vesentlighetskravet må forstås i entreprisetilfellene. Nærmere bestemt blir dette et spørsmål om hva som skal til for at fristoverskridelse skal utgjøre «vesentlig mislighold», slik at byggherren har rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten.

Dersom det kun er sluttfristen i en entreprise som er dagmulktbelagt, og entreprenørens fremdrift på et tidligere tidspunkt viser seg å være dårligere enn kontrakten forutsetter, foreligger det ikke noe aktuelt mislighold. Byggherrens hevingsrett vil i et slikt tilfelle bero på en vurdering av om det er «klart» at «vesentlig mislighold» vil inntre på et senere tidspunkt.<sup>55</sup>

Dette stiller seg annerledes dersom entreprenørens forsinkede fremdrift har ført til mislighold av dagmulktbelagte delfrister. Overskridelsen av delfristene vil utgjøre et «mislighold» som, dersom det er «vesentlig», gir byggherren hevingsrett etter NS 8405 punkt 39.1 første ledd første punktum.<sup>56</sup>

Vilkårene for heving er de samme ved aktuelt som ved antesipert mislighold. En forutsetning i begge tilfeller er at det i tilstrekkelig grad er bevist at det foreligger, eller i fremtiden vil foreligge, forhold som medfører at entreprenøren «vesentlig misligholder sine kontraktsforpliktelser». Hvorvidt det er snakk om aktuelt eller antesipert mislighold, får verken betydning for hevingsterskelen eller forholdet til byggherrens øvrige beføyelser i tilfelle av forsinkelse.<sup>57</sup> Vurderingstemaet er fremdeles hvorvidt byggherren som følge av den aktuelle eller antesiperte forsinkelsen har grunn til å si seg løst fra kontrakten.<sup>58</sup>

#### **4.2.2 Innledende om dagmulkt**

Den primære misligholdsbeføyelsen som følge av entreprenørens forsinkelse er dagmulkt.<sup>59</sup> Selv om oppgavens problemstilling tar for seg heving, er det derfor nødvendig å redegjøre for

---

<sup>55</sup> Om vilkåret «klart», se delkapittel 4.4.

<sup>56</sup> Se imidlertid punkt 4.2.3, som utfordrer dette standpunktet.

<sup>57</sup> Marthinussen mfl. (2016) s. 666.

<sup>58</sup> Marthinussen mfl. (2016) s. 666.

<sup>59</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 350.

dagmulktreglene, for å forstå sammenhengen og samspillet mellom de to misligholdsbeføyelsene.

Byggherren kan «kreve dagmulkt dersom arbeidet ikke er ferdigstilt innen de dagmulktbelagte frister, eventuelt justert for entreprenørens fristforlengelse», jf. NS 8405 punkt 34.2 første ledd. Forutsetningen for at byggherren skal kunne kreve dagmulkt er altså (1) at entreprenøren er forsinket, og (2) at forsinkelsen gjelder en dagmulktbelagt frist. Forsinkelsesspørsmålet er behandlet ovenfor i kapittel 2.

Etter NS 8405 punkt 34.1 første ledd er «[s]luttfristen for kontraktarbeidene dagmulktbelagt. [...] Andre frister enn sluttfristen er bare dagmulktbelagt når dette er uttrykkelig angitt i kontrakten for den enkelte frist». Dersom sluttfristen ikke er uttrykkelig angitt inneholder bestemmelsene regler om fastsettelsen av en slik frist. I disse tilfellene fastsettes sluttfristen «basert på at entreprenøren påbegynner utførelsen snarest mulig etter at kontrakten er inngått og gjennomfører arbeidet rasjonelt og uten unødvendig opphold». Etter standardens regulering er altså entreprisens sluttfrist alltid dagmulktsbelagt. Delfrister må uttrykkelig gjøres dagmulktbelagte. Reguleringen medfører at byggherren kan ha krav på dagmulkt selv om sluttfristen ikke er overskredet.

Dagmulktsbestemmelsen inneholder ingen flere vilkår enn at det foreligger forsinkelse ved én eller flere dagmulktbelagte frister. Etter ordlyden er ansvaret objektivt, og det er dermed ikke nødvendig for byggherren å påvise noe økonomisk tap for å ha krav på dagmulkt.<sup>60</sup>

Partene står fritt til å regulere kontraktens dagmulktsats i forkant av kontraktsinngåelsen.<sup>61</sup> Dette følger både av at partene har avtalefrihet, og direkte av reguleringen i NS 8405. I punkt 34.3 første ledd heter det at «[e]r ikke annet avtalt», utgjør dagmulkten “1‰ av kontraktssummen ved overskridelse av sluttfristen, men ikke mindre enn kr. 1500”, og “1‰ av kontraktssummen for den del av kontraktarbeidet som skal være ferdigstilt til en dagmulktbelagt delfrist, men ikke mindre enn kr. 750”.

Etter ordlyden er dagmulktansvaret relativt ut ifra den aktuelle fristen. Dersom det er sluttfristen som er overskredet, tilsvarer dagmulkten etter kontrakten 1‰ av hele kontraktssummen. Ved overskridelse av dagmulktbelagte delfrister, må beregning av dagmulktens størrelse ta

---

<sup>60</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 350.

<sup>61</sup> Utgangspunktet begrenses av ugyldighets- og sensurregler. Se kapittel 6 om byggherrens alternativer for å begrense egen risiko.

utgangspunkt i kontraktssummen for den delen av kontraktsarbeidet som skal være ferdigstilt innen den aktuelle fristen.

I forlengelsen av fastsettelsen av dagmulksatsen følger det av NS 8405 punkt 34.3 tredje ledd at «[e]ntreprenørens samlede dagmulksansvar er begrenset til 10 % av kontraktssummen». For overskridelse av sluttfristen vil dette normalt skje etter 100 hverdager. Om beløpet skriver seg fra overskridelse av dagmulktbelagte delfrister eller sluttfristen, har ingen betydning, da begrensningen gjelder for det samlede beløpet. Taket for dagmulktens totale størrelse utgjør altså en ansvarsbegrensning for entreprenøren.<sup>62</sup>

Dagmulktens funksjon som en normaltaperstatning har også en side mot alminnelige erstatningsregler. Det følger av NS 8405 punkt 34.1 tredje ledd at byggherren ikke kan «kreve erstatning i stedet for dagmulkt ved overskridelse av dagmulktbelagte frister, med mindre det foreligger forsett eller grov uaktsomhet». Dersom byggherrens økonomiske tap overskrider den kontraktfestede dagmulksatsen, kan han altså ikke velge å kreve det økonomiske tapet erstattet istedenfor. Dette gjelder om det kan påvises simpel uaktsomhet hos entreprenøren. For entreprenøren utgjør dette en ansvarsbegrensning i tilfeller hvor forsinkelsen er et resultat av uaktsomhet.<sup>63</sup>

Tilsvarende regulering gjelder for 10 %-grensen. Det følger av NS 8405 punkt 34.3 tredje ledd annet punktum at ansvarsbegrensningen ikke gjelder «dersom forsinkelsen har sin årsak i forsett eller grov uaktsomhet hos entreprenøren». Dersom vilkårene er oppfylt, fortsetter følgelig dagmulkten å løpe frem til ferdigstilling.

Ordlyden «forsett eller grov uaktsomhet» tilsier at dagmulktbegrensningene ikke gjelder hvor forsinkelsen enten er tilsiktet fra entreprenørens side, eller at den er et resultat av et kvalifisert avvik fra forsvarlig handlemåte. I Rt. 1989 s. 1318, uttalte Høyesterett at det må foreligge «et markert avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte». Videre er det uttalt at «[d]et må dreie seg om en opptreden som er sterkt klanderverdig, hvor vedkommende altså er vesentlig mer å klandre enn hvor det er tale om alminnelig uaktsomhet».<sup>64</sup> Dommen gjaldt advokatansvar, men de samme utgangspunktene vil gjelde i entrepris kontrakter.<sup>65</sup>

---

<sup>62</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 351.

<sup>63</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 351.

<sup>64</sup> Dommens s. 1322.

<sup>65</sup> LF-2011-13739.

Nøyaktig hvor terskelen for grov uaktsomhet ligger i entrepriserforhold, og den nærmere grensedragningen mellom forsett og uaktsomhet, ligger utenfor oppgavens problemstilling. Eksistensen av ansvarsbegrensningen er imidlertid av interesse for dagmulktens funksjon som misligholdsbeføyelse i entrepriskontraktene.

#### **4.2.3 Særlig om hevingsadgangen ved oversittelse av dagmulktbelagte delfrister**

Et spørsmål er om byggherren i det hele tatt kan sies å ha hevingsrett, dersom den aktuelle forsinkelsen i relasjon til delfristene, ikke er kombinert med et antesipert «vesentlig mislighold» av kontraktens sluttfrist.

Byggherren har krav på dagmulkt for den aktuelle forsinkelsen, jf. NS 8405 punkt 34.2 jf. 34.1 annet ledd. Dersom entreprenøren antas å ferdigstille kontraktsgjenstanden innen sluttfristen, kan dette tale for at byggherren ikke har hevingsrett, all den tid kontraktsarbeidet faktisk overleveres innen den fristen byggherren var forpliktet til. Dette synes særlig å måtte gjelde dersom dagmulkten i tilknytning til delfristene ikke overstiger 10 %-grensen. I en slik situasjon skal det mye til for at byggherren har rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten.<sup>66</sup>

Avgjørelsen LH-2017-66455 er illustrerende i så måte. Tvisten sto mellom entreprenøren OSSA og byggherren SVV, hvor et av spørsmålene var om SVVs heving av kontrakten var berettiget. Kontrakten ble hevet på et tidlig tidspunkt, og det var derfor spørsmål «om det på hevingstidspunktet var klart at vesentlig mislighold av kontrakten ved forsinkelse ville skje».<sup>67</sup> Med den fremtidige situasjonen som lagmannsretten fant bevist, ville kontraktens dagmulktbelagte delfrister overskrides i slik utstrekning at dagmulktkravet ville være på kr 36 millioner, tilsvarende 8.6 % av den totale kontraktssummen. Sluttfristen ble ikke antatt å ville overskrides. På den bakgrunn fant retten at hevingen var uberettiget. Avgjørelsen synes begrunnet i at maks dagmulkt ikke var nådd, og at sluttfristen ikke var sannsynliggjort å bli påvirket.

Dette kan imidlertid stille seg annerledes dersom forsinkelsen i tilknytning til de dagmulktbelagte delfristene medfører at sluttfristen også antas å ville overskrides. Det må uansett, her som ellers, foretas en konkret vurdering av om byggherren har rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten. Etter omstendighetene kan det tenkes at byggherren har det, til tross

---

<sup>66</sup> Marthinussen mfl. (2016) s. 663.

<sup>67</sup> Under punkt «Kritisk linje» i lagmannsrettens premisser.

for at den antesiperte forsinkelsen i tilknytning til sluttfristen ikke isolert sett er lang. Dette kan eksempelvis være tilfellet i en situasjon hvor rettidig levering er særlig viktig for byggherren.<sup>68</sup>

Ofte vil byggherren fastsette dagmulktbelagte delfrister, ut ifra et behov om å sikre etterfølgende entreprenør tilkomst til prosjektet, og på den måten sikre kortest mulig byggetid. Det kan tenkes at i slike situasjoner, vil betydningen av oversittelse av sluttfrist stille seg annerledes. Det er ofte ved delfristene at byggherrens eventuelle tap vil ligge, blant annet i form av vederlagskrav fra etterfølgende entreprenør som ikke kommer i gang til avtalt tid. I slike tilfeller er det mer nærliggende å anta at byggherren kan ha hevingsadgang, til tross for at sluttfristen ikke er påvirket.

Byggherrens hevingsadgang synes dermed ikke å være avskåret, alene med den begrunnelse at sluttfrist ikke er, eller vil bli, overskredet. Selv om hevingsretten kan tenkes å være innskrenket i noen grad, må det foretas en konkret vurdering.

### **4.3 Momenter i hevingsvurderingen**

#### **4.3.1 Forutsetning for den videre drøftelsen**

Forutsetningen for den videre drøftelsen er at det foreligger aktuell eller antesipert forsinkelse fra entreprenørens side. Kontraktens frister er overskredet, eller det er «klart» at de vil bli overskredet på et senere tidspunkt. Spørsmålet er hvor mye som skal til utover dette for at forsinkelsen skal utgjøre «vesentlig mislighold».

#### **4.3.2 Når har byggherren rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten?**

Vurderingstemaet rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten, jf. Ekte hussopp, gir anvisning på en helhetsvurdering. Den konkrete vurderingen vil følgelig variere ut ifra det aktuelle kontraktsforholdet.<sup>69</sup> Noen momenter vil imidlertid være gjennomgående. Formålet er å belyse hvilke momenter som vil være sentrale i vurderingen av om en aktuell eller antesipert forsinkelse gir byggherren «rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten».

---

<sup>68</sup> Se underpunkt 4.3.3.

<sup>69</sup> Sandvik (1966) s. 446.



Ved heving fratras entreprenøren rett og plikt til å fullføre kontraktsgjenstanden.<sup>70</sup> Vurderingen av om byggherren har rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten vil derfor måtte ta utgangspunkt i en avveining mellom entreprenørens interesse av å fullføre kontraktsarbeidet, og byggherrens interesse i å si seg løst fra kontrakten som følge av forsinkelsen.

Det er i teorien tatt til orde for at heving vil ramme entreprenøren hardt, både økonomisk og med tanke på renommé, og at dette gir seg utslag i vilkårene for heving.<sup>71</sup> Det faktum at heving etter kontrakten medfører et ubetinget erstatningsansvar for kostnadene som påløper i forbindelse med fullføring av entreprisen, medfører at hevingen kan innebære et stort økonomisk ansvar for entreprenøren.<sup>72</sup> I store eller langvarige prosjekter kan det også oppstå utfordringer med bemanning. Entreprenøren har eksempelvis avsatt 50 mann til å jobbe på et prosjekt som i utgangspunktet skulle vare i ett og et halvt år, men står som følge av hevingen uten arbeid for stokken. Dette er uheldig både i et individuelt perspektiv og et samfunnsmessig perspektiv. At heving kan medføre inngripende konsekvenser for entreprenøren tilsier i utgangspunktet at terskelen bør være høy, og at det skal mye til for at byggherren skal sies å ha rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten.

I motsatt retning taler det faktum at entreprenøren ved hevingen har krav på betaling for det som er utført på hevingstidspunktet.<sup>73</sup> Her skiller heving av entreprisekontrakter seg fra heving av tilvirkningskjøp som reguleres av kjøpslovens regler. Dersom avtalen gjelder «kjøp» etter kjøpsloven § 1, kan kjøperen heve «når forsinkelsen medfører vesentlig kontraktbrudd», jf. kjøpsloven § 25. I utgangspunktet synes vilkårene å tilsvare vilkårene for heving av entreprisekontrakter.

For «ting som skal tilvirkes særskilt for kjøperen etter hans oppgaver eller ønsker», på den måten at «selgeren derfor ikke uten vesentlig tap [kan] disponere tingen på annen måte», kan kjøperen bare heve hvis forsinkelsen medfører at «hans formål med kjøpet blir vesentlig forfeilet» jf. kjl. § 26. Det følger av Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) s. 71 at det er snakk om en innsnevring av hevingsadgangen for tilvirkningskjøp, sammenliknet med vanlige kjøp.

Entreprisekontrakter omtales ikke sjelden som tilvirkningskontrakter, og direkte overført kunne reguleringen i kjl. § 26 gi inntrykk av at hevingsadgangen også i næringsentreprise bør være

---

<sup>70</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 356.

<sup>71</sup> Hagstrøm (1997) s. 69 og Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 357.

<sup>72</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 356.

<sup>73</sup> NS 8405 punkt 39.3.

smalere enn ved alminnelige kjøp. Denne slutningen er imidlertid forhastet. Heving av tilvirkningskjøpene som reguleres av kjl. § 26, forutsetter tilbakeføring av en gjenstand som selgeren normalt ikke har bruk for. At selgeren «ikke uten vesentlig tap [kan] disponere over tingen på annen måte», tilsier at gjenstanden ikke representerer noen åpenbar omsetningsverdi. En forsinkelse vil dermed kun utgjøre hevingsgrunn dersom hensynene til kjøperen veier enda tyngre enn de ulempene som påføres selger.<sup>74</sup>

Ved heving av entreprisekontrakter, skal det ikke skje noe tilsvarende restitusjonsoppgjør, og entreprenøren blir altså ikke stående igjen med en gjenstand han ikke har bruk for selv. På dette området kan heving av entreprisekontrakter sies å representere en mindre inngripende beføyelse enn heving av tilvirkningskontrakter hvor ytelsen skal tilbakeføres. Selv om heving av entreprisekontrakter også kan ramme entreprenøren hardt, kan det ikke for entreprisekontrakter innfortolkes krav om at formålet ved kontraktsobjektet må være forfeilet.

Den helhetsvurdering som vilkåret «vesentlig mislighold» gir anvisning på, vil imidlertid fange opp de nevnte nyansene. Spørsmålet om byggherren har rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten vil nettopp innebære en avveining mellom byggherrens interesse i å heve kontrakten, og entreprenørens interesse i å ferdigstille kontraktsarbeidet. Særtrekkene ved entreprisekontraktene generelt, og forsinkelsessituasjonen spesielt, får altså ikke direkte innvirkning på hevingsvilkåret. Avhengig av i hvilken grad de gjør seg gjeldende vil de imidlertid få betydning for den konkrete vektingen av de ulike momentene i vurderingen av om byggherren har rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten.

### **4.3.3 Det objektive avviket fra kontraktmessig oppfyllelse**

Ved heving som følge av forsinkelse, er misligholdet nettopp den forsinkede gjennomføringen av kontrakten. Hvor lang den aktuelle eller antaserte forsinkelsen er vil derfor naturligvis spille en rolle i vurderingen av om byggherren har rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten.<sup>75</sup> Avhengig av de konkrete omstendighetene er imidlertid ikke det objektive avviket noe mer enn et utgangspunkt.<sup>76</sup> At byggherren må ha rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten, åpner for at også andre forhold kan tillegges vekt.

---

<sup>74</sup> Hagstrøm og Bruserud (2015) s. 149.

<sup>75</sup> Sandvik (1966) s. 445.

<sup>76</sup> Hagstrøm mfl. (2021) s. 449.

Et illustrerende eksempel finnes i Borgarting lagmannsretts dom av 04.11.2002 (LB-2001-04037). På hevingstidspunktet var sluttfristen overskredet med en og en halv måned, og det var beregnet at det måtte påregnes en forsinkelse på minst 6 måneder før prosjektet var ferdig. Her ble blant annet viktigheten av rettidig levering vektlagt.<sup>77</sup> Byggherren hadde av den grunn hevingsrett.

Også kortvarige forsinkelser kan medføre store konsekvenser, og således utgjøre hevingsgrunn.<sup>78</sup> Det er særlig i tilfeller hvor viktigheten av rettidig levering er uttrykt overfor entreprenøren at selv korte forsinkelser kan medføre at byggherren har «rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten». Underrettelsen av entreprenøren kan være gjort uttrykkelig eller underforstått. I de tilfellene hvor viktigheten av rettidig levering ikke er gjort klart overfor entreprenøren, gjør ikke de samme hensynene seg gjeldende. Ved mindre forsinkelser vil byggherren kunne kreve dagmulkt for fristoverskridelsen, og han kan på den måten sies å være ivaretatt gjennom dette regelsettet.<sup>79</sup>

#### **4.3.4 Årsaken til forsinkelsen**

Også årsaken til forsinkelsen kan bidra til veiledning i spørsmålet om byggherren har rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten.<sup>80</sup> Dette er et moment som særlig gjør seg gjeldende ved vurderingen av antesipert «vesentlig mislighold».

Ved heving som følge av entreprenørens forsinkelsesmislighold vil årsaken til forsinkelsen uansett ligge innenfor entreprenørens risikofære. Dette følger av at entreprenøren ikke er i mislighold dersom det er byggherren som har risikoen for de forsinkende omstendighetene.

Karakteren av forsinkelsen kan imidlertid få innvirkning på hvordan forsinkelsen vil arte seg i fremtiden. Dette kan igjen få stor betydning for om byggherren har rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten eller ikke.

---

<sup>77</sup> Kolrud mfl. (2004) s. 490.

<sup>78</sup> Marthinussen (2016) s. 663.

<sup>79</sup> Se underpunkt 4.2.2.

<sup>80</sup> Hagstrøm (1997) s. 71.

I LH-2017-66455 redegjorde lagmannsretten for årsaken til forsinkelsen i den konkrete saken:

«Det var flere årsaker til at fremdriften i OSSAs arbeider hadde vært lav. OSSA synes i noen grad å ha vært uforberedt på utfordringene ved vinterdrift i Nord-Norge, og det tok lengre tid å få nødvendige godkjenninger for personell og maskiner fra norske myndigheter enn selskapet synes å ha vært forberedt på. Blant faktorer som medvirket til svak fremdrift etter at arbeidene kom i gang, pekes på tekniske problemer med utstyr, som borerigg, sprøyterigg og utstyr for gysing av bolter, kvalitetsmessige problemer som nedfall av sprøytebetong, mangelfull gysing av bolter mv. og problemer knyttet til HMS-forhold, problemer som i noen grad hadde sammenheng med kvalitetsproblemene. Den utskifting av mannskaper som skjedde i 2015, kan også ha bidratt til at innlæringsperioden tok lengre tid enn det lagmannsretten oppfatter er vanlig i saker som dette».

Lagmannsretten la videre til grunn at:

«På hevingstidspunktet hadde OSSA vært gjennom en vintersesong som selskapet måtte antas å [ha] trukket lærdom av. OSSA stod dessuten foran en lang periode uten lave temperaturer og vinterlige forhold, og var uansett kommet så langt inn i tunnelen at man ikke i samme grad som tidligere ville være utsatt for ugunstige klimatiske forhold».

Uttalelsen illustrerer hvordan årsaken til forsinkelsen kan belyse fremtidig utvikling. At entreprenøren måtte ha tatt lærdom av omstendighetene som hadde ført til den forsinkede fremdriften, tilsa at årsaken til forsinkelsen var forbigående. Dette talte mot byggherrens hevingsrett. Dette har også en side mot beviskravet «klart».<sup>81</sup>

På motsatt side kan det tenkes at forsinkelsen skriver seg fra illojal opptreden fra entreprenørens side. I så fall vil årsaken til forsinkelsen kunne være et viktig argument i retning av at byggherren har rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten.

#### **4.3.5 Betydningen av dagmulktreglene**

Så lenge dagmulkten løper, og forsinkelsen heller ikke skriver seg fra «forsett eller grov uaktsomhet» fra entreprenøren, anses byggherrens interesser i utgangspunktet å være ivaretatt gjennom dagmulktreglene. Byggherren har da som hovedregel ikke rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten, alene med den begrunnelsen at entreprisen er eller «klart» kommer til å bli

---

<sup>81</sup> Se delkapittel 4.4.

forsinket. For at forsinkelsen skal begrunne et hevingskrav, må det derfor påvises andre forhold som gir byggherren slik rimelig grunn.

At anvendelse av alternative misligholdsbeføyelser kan få innvirkning på den helhetsvurdering som må foretas, er ikke fremmed innenfor kontraktsretten. I den nevnte Rt. 1998 s. 1510 Ekte hussopp, uttalte Høyesterett at et moment i hevingsvurderingen etter alminnelige kontraktsrettslige regler er om «prisavslag, som alternativ til heving, vil kunne gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet og også gi en adekvat reaksjon mot det kontraktsbruddet som foreligger».

At både den standardiserte dagmulksatsen og 10 %-grensen virker ansvarsbegrensende for entreprenøren, underbygger at reguleringen i NS 8405 tar sikte på å være en balansert løsning. I utgangspunktet kan det tilsi at byggherrens interesser ivaretas i tilstrekkelig grad gjennom reglene om dagmulkt, og at han derfor bør nøye seg med å gjøre dagmulktkrav gjeldende. Dette er imidlertid bare et utgangspunkt. Det kan tenkes situasjoner hvor kontraktsforholdet for øvrig tilsier at byggherren har rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten, selv om det fremdeles løper dagmulkt. Dette kan eksempelvis være tilfellet dersom rettidig levering er særlig viktig for byggherren.<sup>82</sup> Hvorvidt byggherren faktisk er tilstrekkelig ivaretatt gjennom reglene om dagmulkt må imidlertid vurderes konkret.

Dersom ansvarsbegrensningene gjelder, blir konsekvensen at byggherren ikke kan kreve dekket økonomisk tap utover dagmulksatsen. I en situasjon hvor 10 %-grensen er nådd, og entreprenøren fremdeles er i forsinkelse, står byggherren altså uten rene økonomiske sanksjoner mot entreprenørens mislighold. Byggherrens eneste gjenværende beføyelse vil i et slikt tilfelle være heving av kontrakten.<sup>83</sup> Til tross for at byggherren ikke har andre alternative beføyelser enn å heve i en slik situasjon, er det ingen automatikk i at han har hevingsrett når yttergrensen for dagmulkt er nådd.<sup>84</sup> Byggherren risikerer følgelig å lide tap dersom forsinkelsen ikke skriver seg fra «forsett eller grov uaktsomhet» fra entreprenøren, og vilkårene for heving av ulike årsaker ikke er oppfylt.<sup>85</sup>

Heller ikke utgangspunktet om at dagmulkt er primær beføyelse og at heving når dagmulkten ikke har nådd 10 %-grensen krever gode grunner, er unntaksfritt. Etter kontraktens modell vil

---

<sup>82</sup> Se underpunkt 4.3.3.

<sup>83</sup> Kolrud mfl. (2004) s. 425.

<sup>84</sup> Nordtvedt mfl. (2013) s. 682.

<sup>85</sup> Nærmere om dette i kapittel 5.

dagmulkten nå 10 %-grensen etter 100 hverdager. Kontraktens satser gjelder uttrykkelig bare dersom «ikke annet [er] avtalt». Uavhengig av hvilken dagmulksats som skal gjelde i kontrakten mellom partene, er likevel dagmulktens samlede størrelse begrenset til 10 % av kontraktssummen.

Dersom partene har avtalt en høyere dagmulksats enn kontrakten gir anvisning på, vil 10 %-grensen nås raskere enn om kontraktens satser gjelder. Begrensningen av dagmulkten vil gjelde uavhengig av hvilken dagmulksats partene har fastsatt. I et tilfelle hvor partene har fastsatt en dagmulksats som er høyere enn satsen som NS 8405 legger til grunn, vil det imidlertid ikke det faktum at 10 %-grensen er nådd eller antas å ville nås alene være noe viktig argument for byggherrens hevingsrett. At grensen for dagmulkt er nådd, slik at byggherren står uten alternative beføyelser mot forsinkelsesmisligholdet, vil bare være ett av flere momenter som kan vektlegges i vurderingen av om byggherren har rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten.

Twisten mellom OSSA og SVV i LH-2017-66455 er et illustrerende eksempel. Kontraktssummen var i utgangspunktet kr 415 630 650 ekskl. mva. Partene benyttet seg av NS 8406, men dagmulksatsene tilsvare dem i NS 8405. Etter NS 8405 ville dagmulkt for oversittet sluttfrist ha vært kr 415 630 per hverdag, og 10 %-grensen ville ha vært nådd ved kr 41 563 065. Partene hadde imidlertid avtalt at dagmulkten skulle utgjøre kr 100 000 per hverdag for hver av delfristene, og kr 300 000 per hverdag for ferdigstillelsesfristen. Delfristene lå relativt tett opp mot ferdigstillelsesfristen, og det antas derfor at også dagmulksatsen for delfristene utgjorde mindre enn 1‰ av den delen av kontraktsarbeidet som fristene relaterte seg til. At dagmulksatsen er satt lavere, medfører at det krever en lengre forsinkelse for å nå 10 %-fristen for dagmulkt.

I den konkrete saken la domstolen vekt på at det med den antesiperte forsinkelsen «ville [...] påløpt dagmulkt på om lag kr 36 millioner for overskridelse av delfristene, men ikke dagmulkt for overskridelse av ferdigstillelsesfristen. [...] Med en forsinkelse som her lagt til grunn, ville OSSA fortsatt vært innenfor dagmulktgrensen på 10 % av kontraktssummen». Videre konstateres det at «[d]agmulkt er den primære reaksjon ved forsinkelse», tilsynelatende for å underbygge betydningen av at 10 %-grensen ikke var nådd.

I utgangspunktet kan dette synes å være i tråd med de føringer for hevingsretten som er utpenslet ovenfor. Det er imidlertid uheldig at domstolen ikke har kommentert de nyanser som kan få betydning for argumentets gjennomslagskraft. Blant annet er det et poeng at 10 %-grensen for

dagmulkt sannsynligvis ville ha vært nådd dersom standardsatsen i NS 8406 lå til grunn for utregningen.

Uttalelsene illustrerer på en god måte hvorfor det er viktig å være bevisst hvilken konkret vekt de ulike momentene har i vurderingen av om byggherren har rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten. Det er ikke snakk om vilkår, men typeargumenter som normalt vil trekke i den ene eller den andre retningen. Argumentets vekt beror på i hvilken grad momentet bidrar til å underbygge en forståelse av at byggherren har rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten.

#### **4.3.6 Entreprenørens evne og vilje til å fullføre arbeidet**

Selv om svikt ved det som på hevingstidspunktet er levert kan virke inn på vurderingen, er det sentralt for byggherrens hevingsrett hvorvidt entreprenøren har evne og vilje til å utføre det gjenstående arbeidet.<sup>86</sup> I en situasjon hvor entreprenøren ikke viser tilstrekkelig evne og vilje til å utføre det gjenstående arbeidet, vil det være et viktig argument i retning av at byggherren har rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten.

Entreprenørens evne og vilje til å utføre det gjenstående er ingen objektivt konstaterbar størrelse. Utgangspunktet for vurderingen er normalt det som har skjedd i kontraktsforholdet. Dette henger igjen tett sammen med vurderingen av årsaken til forsinkelsen.<sup>87</sup> Dersom årsaken til forsinkelsen er forbigående, vil entreprenøren ofte ha evne til å fullføre det gjenstående arbeidet. Motsatt, dersom årsaken til forsinkelsen fremdeles påvirker fremdriften på hevingstidspunktet, kan det tilsi at entreprenøren ikke har evne til å fullføre.

Det er byggherren som har bevisbyrden for at vilkårene for heving er oppfylt.<sup>88</sup> Det er altså opp til ham å bevise at entreprenøren mangler evne eller vilje til å fullføre arbeidet. Dette kan regelmessig by på utfordringer, da vurderingen må gjøres på bakgrunn av entreprenørens subjektive forhold. Hva entreprenøren tenker kommer ikke nødvendigvis eksplisitt til uttrykk. At entreprenøren mangler vilje til å fullføre arbeidet, utgjør et brudd på partenes lojalitetsplikt. Gjennomføring av entreprisetrakter krever en viss grad av tillit mellom partene. Dette følger blant annet av kontraktens dynamiske karakter. Klarer byggherren å påvise at entreprenøren mangler evne eller vilje til å fullføre arbeidet, vil det derfor være et tungtveiende argument for

---

<sup>86</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 358.

<sup>87</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 358. Se underpunkt 4.2.6 om årsaken til forsinkelsen.

<sup>88</sup> Kolrud mfl. (2004) s. 492.

hevingsrett.. Dersom entreprenøren viser at han ikke er til å stole på, bør byggherren kunne si seg løst fra kontrakten.

I LH-2016-177567 fikk byggherren medhold i sitt hevingskrav. Begrunnelsen lød som følger:

«Lagmannsrettens begrunnelse for at hevingsvilkårene er oppfylt er i korthet at det arbeidet som ble utført i perioden fra partenes fremdriftsavtale av 10.04.2014 til hevingen 02.03.2015 underbygget at det var grunn til å betvile entreprenørens vilje eller evne til å oppfylle kontrakten, noe som i tillegg støttes av entreprenørens egen uttalelse om videre fremdrift i brevet av 18.02.2015. Værforholdene i denne lange perioden var ikke samlet sett så ekstraordinære at de kan unnskyldes de mange fristoversittelsene. Heller ikke problemer med grunnforholdene på stedet unnskylder den manglende fremdriften. Når arbeidet ikke var ferdig på hevingstidspunktet den 02.03.2015, og det heller ikke da var utsikter til at arbeidene ville bli ferdigstilt, er det tale om en så markant fristoverskridelse at forsinkelsen etter lagmannsrettens syn representerer vesentlig mislighold» (min utheving).

Uttalelsen illustrerer hvordan de faktiske forhold kan bidra til å kaste lys over entreprenørens evne og vilje til å oppfylle kontrakten, uten at det nødvendigvis er eksplisitt uttalt fra entreprenøren selv.

Også i Gulating lagmannsretts dom i LG-2012-92149 fikk dette momentet vekt i spørsmålet om byggherren hadde hevingsrett. Hevingsvurderingen tok utgangspunkt i bustadoppføringslova § 20. Spørsmålet var om det forelå vesentlig avtalebrudd, og avgjørelsen er derfor likevel egnet til å illustrere den praktiske betydningen av at entreprenøren mangler evne og vilje til å gjennomføre kontrakten. Lagmannsretten fant at «grunnarbeidene på tomten i januar 2010 var betydelig forsinket, og at det var **klart at ankende part ikke ville utføre de arbeidene lagmannsretten finner at var avtalt**» (min utheving).

Her fremstår entreprenørens manglende vilje i enda større grad enn i LH-2016-177567, å ligge til grunn for hevingsvurderingen. Årsaken til det ligger nok i at lagmannsretten fant det bevist at entreprenøren uansett ikke ville ha gjennomført de avtalte arbeidene. Byggherren har følgelig ikke hatt noe annet valg enn å heve kontrakten.



#### **4.3.7 Krav om at byggherren er tjent med å engasjere ny entreprenør?**

Et annet moment som i rettspraksis har blitt vektlagt, er i hvilken grad byggherren er tjent med å skifte entreprenør.<sup>89</sup> Sandvik, Hagstrøm og Bruserud har også tatt til orde for at dette er et relevant argument.<sup>90</sup>

Spørsmålet er hva det vil si at byggherren er tjent med å engasjere ny entreprenør. Dersom byggherren kan påvise at han ved å engasjere ny entreprenør kan få ferdigstilt kontraktsarbeidet på kortere tid enn hva opprinnelig entreprenør vil rekke, kan han normalt anses tjent med å engasjere ny.

Det fremstår ikke umiddelbart klart hvorfor dette skal være et relevant moment. Selv om spørsmålet er om byggherren har rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten, er vilkåret likevel at det må foreligge «vesentlig mislighold». Tiden det tar å skaffe ny entreprenør, vil avhenge av hvem byggherren er. En privat byggherre kan gå direkte ut i markedet, men offentlige byggherrer vil som et klart utgangspunktet være forpliktet til å konkurransesette arbeidet, jf. Lov 17. juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser (anskaffelsesloven) § 4 jf. § 2. Dersom byggherren er en offentlig aktør, vil det derfor regelmessig ta lengre tid å engasjere ny entreprenør. Å legge vekt på om byggherren er tidsmessig tjent med å engasjere ny entreprenør, vil gjøre at terskelen for heving vil være ulik, avhengig av hvem som er byggherre.

En slik løsning fremstår ubalansert, all den tid det er entreprenørens «vesentlig[e] mislighold» som skal vurderes. Graden av mislighold kan ikke være relativt ut ifra hvem som er byggherre. Momentet om at byggherren må være tjent med å skifte entreprenør, må derfor benyttes med forsiktighet.

#### **4.4 Om antesipert forsinkelse: Når er det «klart at vesentlig mislighold vil inntre»?**

##### **4.4.1 Vilkåret «klart»**

Hittil i oppgaven er innholdet av kravet om at entreprenøren «vesentlig misligholder sine kontraktsforpliktelser» etter NS 8405 punkt 39.1 behandlet. Det er imidlertid ikke bare ved aktuelt mislighold at byggherren kan ha hevingsrett. Også dersom det er «klart at vesentlig

---

<sup>89</sup> LH-2017-66455.

<sup>90</sup> Sandvik (1966) s. 447 og Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 359.

mislighold vil inntre», kan byggherren heve kontrakten, jf. NS 8405 punkt 39.1 første ledd annet punktum. Innholdet av begrepet «vesentlig mislighold» er det samme ved aktuelt og antesipert forsinkelse. Forskjellen ligger i at misligholdet ikke kan konstateres, men at byggherren hevder å ha bevis for at «vesentlig mislighold» vil inntre i fremtiden.

Ordlyden «klart» gir anvisning på et krav om høy grad av sannsynlighet for at hevingsberettigende mislighold vil inntre i fremtiden. At noe er «klart» innebærer at det ikke kan hefte særlig tvil. Etter ordlyden kreves mer enn alminnelig sannsynlighetsovervekt. Spørsmålet blir hvor mye mer enn alminnelig sannsynlighetsovervekt som skal til for at vilkåret «klart» er oppfylt.

Kjøpsloven regulerer adgang til heving av kjøpsavtale som følge av forventet kontraktsbrudd, såkalt antesipert mislighold. Det følger av § 62 at dersom det før oppfyllelse er «klart» at det vil inntre kontraktsbrudd som vil gi den annen part hevingsrett, kan han heve allerede på tidspunktet hvor kravet til sannsynlighet er oppfylt. Kjøpsloven § 62 gir uttrykk for et alminnelig obligasjonsrettslig prinsipp. Mye taler derfor for å forstå vilkåret «klart» på tilsvarende måte etter NS 8405. Ordlyden «klart» etter bestemmelsen i kjøpsloven § 65 indikerer, på lik linje som etter NS 8405, et krav om høy grad av sannsynlighet. Dette understrekes av uttalelser i Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) s. 113, hvor det heter at «[k]ravet til sannsynlighet er sterkt».

I teorien er vurderingstemaet formulert slik at det må foreligge «en til visshet grensende sannsynlighet» for at hevingsberettigende mislighold vil inntre.<sup>91</sup> I forsinkelsestilfellene vil dette innebære et strengt krav om sannsynlighet for at prosjektet, dersom kontrakten ikke heves, vil bli så forsinket at vilkårene for heving er oppfylt.

Beviskravet «klart» er utførlig behandlet i Borgarting lagmannsretts dom av 14.10.2022.<sup>92</sup> Saken gjaldt heving av en kontrakt basert på PS2000, er en kontraktstandard for leveranse av programvare. Vilkåret for heving ved antesipert mislighold etter PS2000 er, som etter NS 8405, at «det er klart at det vil inntre kontraktsbrudd» som vil gi den andre parten «hevingsrett».<sup>93</sup> Dommen er anket til Høyesterett, og er dermed ikke rettskraftig. Avgjørelsen egner seg likevel godt som illustrasjon på de utgangspunkter som er skissert ovenfor.

---

<sup>91</sup> Hagstrøm mfl. (2021) s. 646.

<sup>92</sup> LB-2020-82571-2.

<sup>93</sup> LB-2020-82571-2, under punkt 4.1.

Lagmannsretten gjennomgår en rekke kilder i tilknytning til klarhetskravet. Under henvisning til rettskilder i tilknytning til NS-kontraktene og en rekke andre områder innenfor kontraktsretten, konkluderer lagmannsretten med:

«Basert på kontraktens ordlyd og veileder, rettskilder knyttet til andre tilvirkningskontraksstandarder og lovregler som oppstiller et klarhetskrav for heving på grunn av antasipert mislighold samt alminnelige kontraktsrettslige prinsipper, legger lagmannsretten til grunn at det gjelder et særlig strengt beviskrav for antasipert forsinkelse. Det kreves noe nær visshet for antasipert mislighold eller at det er noe nær sikkert at et slikt mislighold vil inntre. Beviskravet kan oppfylles ved en vurdering av informasjonen om planer, aktuell fremdrift og tilgjengelige ressurser på hevingstidspunktet eller ved «et utvetydig tilkjennegivende» om at det ikke fins noen mulighet for å levere i tide».<sup>94</sup>

Uttalelsen underbygger den forståelsen som allerede er lagt til grunn ovenfor – at beviskravet for at det er «klart at vesentlig mislighold vil inntre» etter NS 8405 punkt 39.1 første ledd annet punktum, er strengt. I lys av de nevnte kildene må beviskravet anses å ligge et sted mellom overveiende sannsynlig, og sikkert. Helt sikker på hvordan situasjonen vil utspille seg i fremtiden, vil man sjelden kunne være.

#### **4.4.2 Eksempel**

Hvorvidt det er «klart at vesentlig mislighold vil inntre» beror som nevnt på en bevisvurdering. Byggherren må, med tilstrekkelig sikkerhet, bevise at entreprenøren på et senere tidspunkt «vesentlig misligholder sine kontraktsforpliktelser» etter NS 8405 punkt 39.1 første ledd. Formålet med dette underpunktet, er å gi eksempel på en situasjon hvor beviskravet ikke vil være oppfylt.

Én tenkelig situasjon er at entreprenøren på et tidlig stadium er forsinket i forhold til normal fremdrift. Forutsetningen her er at entreprenøren, dersom han ikke fatter tiltak for å få fortgang på prosjektet, vil misligholde dagmulktbelagte frister i slik grad at han «vesentlig misligholder sine kontraktsforpliktelser» etter NS 8405 punkt 39.1. Dersom entreprenøren forserer, vil han imidlertid ikke bli så forsinket at byggherren har rett til å heve. Forsering innebærer en fremdriftsforskyvning.<sup>95</sup>

---

<sup>94</sup> LB-2020-82571-2, under punkt 4.1.1.

<sup>95</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 286.

Dersom byggherren kan bevise med «en tilvisshet grensende sannsynlighet»<sup>96</sup> at entreprenøren ikke vil iverksette forsering, eller på annen måte avverge at han «vesentlig misligholder sine kontraktsforpliktelser», vil det være «klart» at «vesentlig mislighold» vil inntre jf. NS 8405 punkt 39.1 første ledd annet punktum. Kan han ikke bevise med tilstrekkelig sannsynlighet at dette vil være tilfellet, har han derimot ikke rett til å heve kontrakten.

OSSA-dommen i LH-2017-66455 illustrerer denne tankegangen. Saksforholdet er behandlet ovenfor.<sup>97</sup> Lagmannsrettens premisser skiller ikke tydelig mellom vurderingen av «klart»-vilkåret og kravet om «vesentlig mislighold» etter NS 8406 punkt 29.1 første ledd. På hevingstidspunktet anførte SVV at entreprenøren hadde kontaktstridig lav inndrift. Byggherren mente videre at det måtte legges til grunn som bevist at entreprenøren ikke ville komme opp i kontraktsmessig inndrift i løpet av perioden. I så fall ville prosjektet bli så forsinket at det forelå «vesentlig mislighold». Lagmannsretten fant imidlertid ikke den beregning som SVV hadde lagt til grunn, bevist. Med det hendelsesforløpet som lagmannsretten faktisk fant bevist, ville ikke entreprenøren komme i «vesentlig mislighold». Byggherren hadde følgelig ikke hevingsrett.

Gjennomgangen illustrerer hvordan entreprenørens verktøy for å reparere den omfanget av forsinkelsen, får stor betydning for spørsmålet om det kan bevises med tilstrekkelig sikkerhet at «vesentlig mislighold» vil inntre senere. Dette gjelder selvsagt ikke i de tilfellene hvor byggherren kan bevise at entreprenøren ikke vil bruke de aktuelle verktøyene.

---

<sup>96</sup> Hagstrøm mfl. (2021) s. 646.

<sup>97</sup> Se underpunkt 4.2.3.

## **5. BEMERKNINGER TIL NOEN UTVALGTE TYPETILFELLER**

### **5.1 Innledning**

Som fremstillingen hittil har vist, er hevingsvurderingen sammensatt. Hvorvidt byggherren har hevingsrett må vurderes konkret, og det kan vanskelig gis konkrete retningslinjer som vil passe i ethvert tilfelle. Ved å behandle noen typetilfeller, kan det være enklere å danne forståelse for i hvilke tilfeller hevingsspørsmålet kommer på spissen.

Den kortfattede fremstillingen gjør at ikke alle nyanser vil hensyntas. Forutsetningen for den videre drøftelsen er at standardsatsen for dagmulkt i NS 8405 punkt 34.3 første ledd gjelder. Argumentet om at dagmulkt er den primære misligholdsbeføyelsen, slår da til med full tyngde.<sup>98</sup>

### **5.2 Forsinkelsen strekker seg ikke utover 10 %-grensen for dagmulkt**

Dersom entreprenøren antas å være ferdig på et tidspunkt hvor det fremdeles løper dagmulkt, skal det derfor mye til for at hevingsterskelen er overtrådt.<sup>99</sup> Dette må særlig gjelde dersom dagmulkten er knyttet til delfrister, og sluttfristen verken er, eller antas å ville bli, overskredet.<sup>100</sup> Unntak kan selvsagt tenkes i særlige tilfeller, typisk dersom det konstateres forsinkelse i kombinasjon med mangelfull gjennomføring av prosjektet.<sup>101</sup>

I en situasjon hvor entreprenøren kan påvise evne og vilje til å fullføre kontrakten, i tillegg til at dagmulkten er innenfor 10 %-grensen, vil byggherren sjelden ha hevingsrett. Denne situasjonen ligger i kjernen av de hensyn dagmulktreglene skal ivareta. Med mindre byggherren kan påvise spesielle grunner som gir ham rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten, er han tilstrekkelig ivaretatt gjennom dette regelsettet.<sup>102</sup> Slike spesielle grunner kan eksempelvis være et særlig behov for ferdigstilling som følge av at en ny entreprenør skal begynne sitt arbeid.

Så lenge entreprenøren viser evne og vilje til å ferdigstille kontraktsgjenstanden, vil byggherren regelmessig heller ikke være tjent med å engasjere en ny entreprenør. I en situasjon hvor 10 %-grensen ikke er nådd, og ikke antas å nås, samtidig som entreprenøren viser evne og vilje til å

---

<sup>98</sup> Se underpunkt 4.3.5.

<sup>99</sup> Marthinussen mfl. (2016) s. 663.

<sup>100</sup> Se underpunkt 4.2.3.

<sup>101</sup> Marthinussen mfl. (2016) s. 663.

<sup>102</sup> Marthinussen mfl. (2016) s. 663.

gjennomføre kontrakten, kan det vanskelig tenkes at en annen entreprenør vil ferdigstille arbeidet fortere.

En annen situasjon som kan tenkes er at forsinkelsen er et resultat av entreprenørens manglende vilje eller evne til å gjennomføre kontraktsmessig, samtidig som 10 %-grensen ikke er oversteget eller antas å bli oversteget innen ferdigstillingen. I et slikt tilfelle vil det typisk kunne konstateres “forsett eller grov uaktsomhet” fra entreprenørens side. Dersom byggherren har lidt økonomisk tap utover dagmulksatsen, vil han i så fall få mellomlegget erstattet fra entreprenøren.<sup>103</sup> Byggherren må nok i et slikt tilfelle nøye seg med å kreve dagmulkt og erstatning. Forutsetningen er selvsagt at entreprenøren faktisk fullfører arbeidet.

### **5.3 Forsinkelsen strekker seg utover 10 %-grensen for dagmulkt**

I et tenkt tilfelle hvor forsinkelsen strekker seg 10 %-grensen, og entreprenøren samtidig viser manglende evne eller vilje til å fullføre kontrakten, må terskelen for heving normalt være overtrådt. Dette må gjelde uavhengig av om dagmulkten er knyttet til del- eller sluttfrister. Det avgjørende vil være at entreprenøren viser manglende evne og vilje til å ferdigstille kontraktsgjenstanden innenfor det tidspunkt som kan forventes av ham. Byggherren vil i så fall normalt bli hørt med at det er hensiktsmessig å engasjere en ny entreprenør som har evne og vilje til å ferdigstille kontraktsgjenstanden så fort som forholdene tillater. Ut ifra disse betraktningene synes det klart at byggherren har rimelig grunn til å si seg løst fra. Hevingsretten bygger da på en kombinasjon av aktuelt og antasipert mislighold.

Typetilfellet som tilsynelatende etterlater de vanskeligste vurderingene er hvor forsinkelsen antas å være utover 10 %-grensen for dagmulkt, samtidig som entreprenøren viser evne og vilje til å ferdigstille kontraktsgjenstanden.

Som tidligere påpekt, har grensene for dagmulkt en ansvarsbegrensende funksjon for entreprenøren. En automatisk hevingsrett for byggherren i en situasjon hvor 10 %-grensen er overskredet, ville undergrave dagmulktens funksjon som en ansvarsbegrensning. Systembetraktninger tilsier følgelig at det skal noe mer til for at byggherren skal ha rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten.

---

<sup>103</sup> NS 8405 punkt 34.1 tredje ledd, behandlet ovenfor i underpunkt 4.2.2.

Byggherren kan i et slikt tilfelle ha vanskeligheter med å bli hørt i at han er tjent med å engasjere en ny entreprenør. Det er vanskelig å argumentere for at det er hensiktsmessig å engasjere en ny entreprenør, dersom den opprinnelige entreprenøren på hevingstidspunktet viser både evne og vilje til å gjennomføre de resterende delene av kontrakten. Klarer ikke byggherren å påvise at han vil være bedre stilt ved å engasjere ny entreprenør, vil han normalt ikke ha rimelig grunn til å se seg løst fra kontrakten. Dersom forsinkelsen ikke skriver seg fra “forsett eller grov uaktsomhet” fra entreprenøren, har han heller ikke krav på erstatning for den eventuelle økonomiske belastningen forsinkelsen utover dagmulktens grense fører til. I en slik situasjon står dermed byggherren uten mulige sanksjoner overfor entreprenøren, selv om forsinkelsen fortsetter å løpe.

Det vil koste både tid og økonomiske ressurser å engasjere en ny entreprenør. Dersom det ikke er noe å utsette på entreprenørens antatte fremdrift fra hevingstidspunktet til ferdigstilling, vil det være unødvendig ressursbruk å engasjere en ny entreprenør.

Heller ikke samfunnsøkonomiske hensyn tilsier dermed at byggherren skal ha hevingsrett i et slikt tilfelle. Dette gjelder selv om byggherren havner i en situasjon hvor han risikerer å lide et økonomisk tap utover den påløpte dagmulkten.

## **6. BYGGHERRENS ALTERNATIVER FOR Å BEGRENSE EGEN RISIKO**

### **6.1 Innledning**

Det er ingenting i veien for at partene kan avtale seg bort ifra de reguleringene som er analysert i oppgaven. Partene har full avtalefrihet, og standardkontraktene er bare et utgangspunkt. Selv om løsningene etter NS 8405 er tilsiktet å være balansert, kan det tenkes at partene har andre behov som forutsetter tilpasninger.

### **6.2 Utvide hevingsadgangen**

Det kan være mange ulike grunner til at byggherren ønsker å sikre seg mot å havne en situasjon som omtalt i delkapittel 5.3. Et eksempel er at han er avhengig av rettidig oppfyllelse for å ikke havne i ansvar overfor sideordnede entreprenører som ikke kan begynne sitt arbeid før den aktuelle entreprenøren har ferdigstilt sin del. Dersom dette er en uttalt forutsetning vil det få innvirkning på hevingsvurderingen.<sup>104</sup> Likevel – som følge av de skjønsmessige vurderingstemaene vil det som regel alltid være noe risiko knyttet til hevingskravet. Dersom byggherren ser seg tjent med å begrense denne risikoen, kan det gjøres gjennom avtale. Men begrenset risiko for byggherren betyr høyere risiko for entreprenøren. Økt risiko betyr som regel økt pris.

NTK 15 inneholder standardvilkår for tilvirkningsoppdrag for petroleumsvirksomhet.<sup>105</sup> Etter kontraktens artikkel 26.1 har «[s]elskapet», tilsvarende byggherren i entrepriseforholdet, rett til å heve kontrakten dersom de «har rett til maksimal dagmulkt», jf. bokstav a. Hevingsretten gjelder også dersom leveringen «er eller det er klart at levering av Kontraktsgjenstanden vil bli forsinket med mer enn 15% av tidsperioden fra Arbeidets start til Leveringsdato, eller 120 dager – avhengig av hva som er den korteste tidsperiode», jf. bokstav b. Kontrakten kan også heves dersom «det foreligger vesentlig kontraktbrudd fra Leverandørens side», jf. bokstav c.

I motsetning til NS 8405 inneholder NTK 15 altså visse betingelser som gir hevingsrett uavhengig av om misligholdet må anses å være vesentlig. Den knipen som byggherren risikerer å havne i når 10 %-grensen for dagmulkt er nådd, oppstår følgelig ikke etter NTK 15.

---

<sup>104</sup> Se kapittel 4 om heving.

<sup>105</sup> Norsk Totalkontrakt 2015.



Dersom partene ønsker en regulering tilsvarende den i NTK 15, står de fritt til å regulere det. Dette vil imidlertid få innvirkning på andre deler av kontrakten. Det er for eksempel ikke sikkert at entreprenøren vil godta samme pris for arbeidet dersom byggherren har utvidet hevingsrett.

### **6.3 Fravike dagmulktreglene**

#### **6.3.1 Risikobetraktninger**

Alternativt, dersom byggherren vil unngå å havne i en situasjon hvor han verken har krav på mer dagmulkt eller erstatning, og heller ikke har hevingsrett, kan han avtale seg bort ifra den standardiserte dagmulkten. Både dagmulktens størrelse og 10 %-grensen i NS 8405 kan fravikes.

Her kommer betraktningen om at NS 8405 søker å tilsikte en balansert løsning inn. Dersom byggherren automatisk hadde hevingsrett når 10 %-grensen var nådd, ville ikke dagmulktreglene fungere som tilsiktet, nemlig som en ansvarsbegrensning for entreprenøren. Dersom partene avtaler seg bort ifra 10 %-grensen, vil dagmulktens funksjon som ansvarsbegrensning bortfalle. Dette vil naturlig nok medføre økt risiko for entreprenøren.

Som nevnt i underpunkt 4.3.6, er det byggherren som har risikoen for at vilkårene for heving faktisk er oppfylt på hevingstidspunktet. Ved å avtale hevingsrett når 10 %-grensen er nådd, begrenses byggherrens risiko i betydelig grad. Når byggherrens risiko minsker, øker entreprenørens risiko. Slik risikooverføring vil byggherren normalt måtte betale for.

#### **6.3.2 Lemping**

Byggherren står heller ikke helt fritt til å avtale høyere satser eller lengre perioder for dagmulktens løpetid. Etter omstendighetene vil dagmulktansvaret kunne lempes med hjemmel i Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven) § 36.

Dagens § 36 medførte at den tidligere § 36 om lemping av avtaler om konvensjonalbøter ble overflødig.<sup>106</sup> Konvensjonalbøter er til forveksling lik dagmulkt, men istedenfor at mulkten

---

<sup>106</sup> Ot.prp. nr. 5 (1982–1983) Om lov om endringer i avtaleloven 31. mai 1918 nr. 4 m.m. (generell formuerettslig lempingsregel), s. 40.

løper daglig, utgjør konvensjonalboten en på forhånd fastsatt sum som et engangsbeløp. At avtl. § 36 i praksis kan få anvendelse på avtalt dagmulkt, er dermed klart.

Hvorvidt bestemmelsen i praksis får betydning, er imidlertid et mer åpent spørsmål. Det hersker uenighet rundt hvilken rolle avtaleloven § 36 spiller mellom næringsdrivende. Det er likevel ikke tvilsomt at næringsdrivende ikke er unntatt lempingsregelen, selv om det konkrete virkeområdet er omtvistet.

Dagmulkten vil neppe kunne lempes alene med den begrunnelse at den avviker fra standardens regulering. Avtaleloven § 36 er ingen sikkerhetsventil for den situasjon at man har inngått en ugunstig kontrakt. Det avgjørende er uansett om «det ville virke urimelig eller i strid med god forretningsskikk å gjøre avtalen om dagmulkt gjeldende». I vurderingen vil «avtalens innhold, partenes stilling og forholdene ved avtalens inngåelse», i tillegg til «senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig» være av betydning jf. § 36.

Spørsmålet om lemping av dagmulkt mellom næringsdrivende er, etter min kunnskap, ikke behandlet av Høyesterett. I Rt. 2007 s. 862 behandlet Høyesterett spørsmål om lemping av dagmulkt etter bustadoppføringslova § 23, mellom en forbruker og en næringsdrivende. I den konkrete saken ble dagmulkten lempet med 50%. Avgjørelsen bygger på bustadoppføringsloven § 23, men førstvoterende uttaler at «[r]eelt sett har det neppe særlig betydning for resultatet at rimelighetsvurderingen foretas med grunnlag i bustadoppføringslova § 23 eller avtaleloven § 36».<sup>107</sup> Uttalelsen er et obiter dictum, og rettssetningen får derfor ikke direkte anvendelse i næringsentreprise.<sup>108</sup> Standpunktet gir likevel inntrykk av at det ikke er utelukket med lemping av dagmulkt, heller ikke mellom næringsdrivende.

I LB-2008-61987 hadde partene avtalt at dagmulksatsen skulle være 2% av kontraktssummen. I tillegg skulle yttergrensen være 15%, ikke 10 %, som NS 8405 fastslår. Underentreprenøren ble utsatt for en ulykke, som medførte at dagmulkten ved sluttoppgjøret utgjorde 14% av kontraktssummen. Lagmannsretten lempet ikke ansvaret, selv om entreprenøren ikke hadde skyld i ulykken som hadde ført til forsinkelsen. Entreprenøren hadde selv påtatt seg risikoen for den høye dagmulkten, og måtte dermed bære ansvaret når risikoen materialiserte seg.

---

<sup>107</sup> Rt. 2007 s. 862 avsnitt 49.

<sup>108</sup> Ikke bestemmende for konklusjonen.

Heller ikke i LB-1995-520 ville lagmannsretten lempe dagmulftsansvaret. Kontraktens yttergrense på 15% var nådd, hvilket rammet entreprenøren hardt, men den avtalte risikofordelingen sto seg. Saken gjaldt Norsk fabrikkasjonskontrakt, altså ikke landentreprise, men utgangspunktene vil være de samme etter NS 8405.

ND. 1973 s. 196 gjaldt lempingspørsmål ved dagmulkt i skipsbyggingskontrakt. Forsinkelsen var liten, og medførte ikke noe økonomisk tap for rederiet. Likevel var dagmulkten utgjorde dagmulkten i utgangspunktet 19% av kontraktssummen. Voldgiftsretten lempet ansvaret med 50%, med den begrunnelse at dagmulkten prosentvis utgjorde en betydelig del av kontraktssummen, og at forsinkelsen var svært kort, bare 8 dager. Selv om saken gjaldt skipsbyggingskontrakt, og ikke landentreprise, gir avgjørelsen uttrykk for at lemping av dagmulkt mellom næringsdrivende ikke er utenkelig, basert på de konkrete omstendighetene.

Som den overfladiske analysen av lempningsregelen har vist, danner avtalerettslige sensurregler yttergrenser for byggherrens avtalefrihet. Ellers har byggherren relativt vide rammer for dagmulftsvarianter som begrenser hans risiko i tilfelle forsinkelse. Det må selvsagt med i beregningen at byggherren også må finne en entreprenør som er villig til å påta seg risikoen for de forhold som byggherren ønsker å beskytte seg mot. Her, som på ethvert annet område innenfor næringsentreprise, vil risiko ha sin pris, bokstavelig talt.

# LITTERATURLISTE

## Juridisk litteratur

- Barbo (1997) Barbo, Jan Einar, *Kontraktsomlegging i entrepriseforhold*, Universitetsforlaget 1997.
- Bjørnvik og Johansen (2021) Bjørnvik, Arve Martin og Johnny Johansen, «Hvem eier egentlig slakken?», *På rett grunn II; Festskrift til Norsk Forening for Bygge- og entrepriserett*, Gyldendal akademisk 2021, side 294–307.
- Bull (1988) Bull, Hans Jacob, «Avtalte standardvilkår som privat lovgivning», *Lov, dom og bok: Festskrift til Sjur Brækhus*, Thor Falkanger (red.), Universitetsforlaget 1988, side 99–114.
- Foldvik og Borgen (2021) Foldvik, Åsta Eikeland og Marius Borgen, «Disposisjonsrett over «slakk» i entrepriseprojekter», *Tidsskrift for eiendomsrett 2020/2*, Årgang 16, side 192–204.
- Hagstrøm (1997) Hagstrøm, Viggo, *Entrepriserett: Utvalgte emner*, Vinderen forlag 1997.

- Hagstrøm mfl. (2021) Hagstrøm, Viggo, Herman Bruserud, Ivar Alvik, Harald Irgens-Jensen og Inger Berg Ørstavik, *Obligasjonsrett*, 3. utg., Universitetsforlaget 2021.
- Hagstrøm og Bruserud (2014) Hagstrøm, Viggo og Herman Bruserud, *Entrepriserett*, Universitetsforlaget 2014.
- Hagstrøm og Bruserud (2015) Hagstrøm, Viggo og Herman Bruserud, *Kjøpsrett*, 2. utg., Universitetsforlaget 2015.
- Hagstrøm og Stenvik (2019) Hagstrøm, Viggo og Are Stenvik, *Erstatningsrett*, 2. utg., Universitetsforlaget 2019.
- Kolrud mfl. (2004) Kolrud, Helge Jakob, Olav Bergsaker, Erik Davidsen, Jarle W. Holstrøm, Johnny Johansen, Inger-Johanne Lund, Dag Arne Ruud, Tor Wilhelm Seim og Bjørg Ven, *NS 8405 Kommentarutgave*, Universitetsforlaget 2004.
- Marthinussen mfl. (2016) Marthinussen, Karl, Hans-Jørgen Arvesen og Heikki Giverholt, *NS 8405 med kommentarer*, 4. utg., Gyldendal Norsk Forlag AS 2016.
- Monsen (2012) Monsen, Erik, *Innføring i juridisk metode og oppgaveteknikk*, Cappelen Damm akademisk 2012.

Nordvedt mfl. (2013)

Nordtvedt, Henning, Dag Arne Ruud, Olav Bergsaker, Arve Martin Bjørnvik og Johnny Johansen, *NS 8407 Kommentartutgave*, Universitetsforlaget 2013.

Sandvik (1966)

Sandvik, Tore, *Entreprenørrisikoen*, Johan Grundt Tanum Forlag 1966.

### **Elektroniske oppslag**

Brekkehus, Arve, «Vil gjennomføre kompetanseløft for å hindre konflikter», *Byggeindustrien*, 15. oktober 2021, [Vil gjennomføre kompetanseløft for å hindre konflikter • Byggeindustrien](#), (lest 11. desember 2022).

## **Lover**

Avtaleloven	Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeseerklæringer.
Kjøpsloven	Lov 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.
Avhendingslova	Lov 13. juli 1993 nr. 93 om avhending av fast eiendom.
Bustadoppføringslova	Lov 13. juni 1997 nr. 13 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.
Forbrukerkjøpsloven	Lov 21. juni 2002 nr. 34 om forbrukerkjøp.
Anskaffelsesloven	Lov 17 juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser.

## **Lovforarbeider**

Ot.prp. nr. 5 (1982–1983) Om lov om endringer i avtaleloven 31. mai 1918 nr. 4 m.m. (generell formuerettslig lempingsregel).

Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) Om A Kjøpslov B Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp, vedtatt 11. april 1980.

NOU 1992:9 Forbrukarentrepriselov.

## **Standardavtaler**

NS 8405 (2008) Norsk bygge- og anleggskontrakt.

NS 8406 (2009) Forenklet norsk bygge- og anleggskontrakt.

NS 8407 (2011) Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser.

Norsk Totalkontrakt 2015.

## **Praktisk fra Høyesterett**

Rt. 1998 s. 1510 A (Ekte hussopp).

Rt. 1989 s. 1318.

Rt. 2005 s. 778 (Oslofjord).

Rt. 2007 s. 862.

Rt. 2010 s. 961.

## **Praksis fra lagmannsretten**

LB-1995-520.

LB-2001-04037.

LB-2008-61987.

LF-2011-13739.

LH-2016-93008.

LH-2016-177567.

LH-2017-66455.

LB-2020-82571-2.

LB-2022-39472.

## **Voldgiftspraksis**

ND. 1973 s. 196.