

# Bristende forutsetninger

## - praktiske problemstillinger

Kristin Avenstroup Haugen  
Advokat NCC Norge AS



# Innledning

- NCC i Norge
  - Et av Norges største entreprenør- og eiendomsutviklingselskap
  - Omsetning på 8,8 milliarder NOK (2015)
  - Ca. 2 400 ansatte
  - Fire forretningsområder
    - NCC Industry – bla. produksjon av asfalt og steinmaterialer
    - NCC Building og Infrastructure (anlegg) – bygg- og anleggsvirksomhet (offentlige bygg, veier, annen infrastruktur mv.)
    - NCC Property Development – utvikler næringseiendom
  - Største kundegrupper: stat, kommune og private utviklere/eiendomsaktører

# Bristende forutsetninger – to mulige anvendelsesområder

- 1. Bristende forutsetninger som grunnlag for kontraktsrevisjon- hel eller delvis løsrivelse fra kontrakten.
- 2. Bristende forutsetninger som grunnlag for krav om vederlagsjustering/fristforlengelse innenfor kontraktens system.
  - Avgrense mot endringsreglene – det er forutsatt at det vil komme endringer i en viss grad

# 1. Bristende forutsetninger - kontraktsrevisjon

- Lite praktisk med kontraktrevisjon etter den ulovfestede læren om bristende forutsetninger
  - Ofte anført for domstolene – subsidiær anførsel
  - Eks. på uttalelse som er illustrerende (LB-2011-95644, Lysaker stasjon):
    - «Fellesnevneren for disse forholdene er imidlertid at kontrakten inneholder en omfattende og detaljert regulering av hvordan slike forhold skal håndteres formelt og hvilke materielle virkninger de skal tillegges. Retten mener at det innenfor et kontraktsregime som det foreliggende ikke blir plass for en omfordeling av risiko og ansvar basert på bristende forutsetninger eller avtalerevisjon.»
  - F.eks. en part ønsker en løsning som forutsetter tilsidesettelse av kontrakten
    - F.eks. knyttet til prisregimet, anførsel om arbeid utført på regning/kost-pluss
  - I ekstreme/ekstraordinære tilfeller – kan være grunnlag for kontraktsrevisjon
    - En rekke byggherreforhold, «alt går galt», store tap som ikke vil bli dekket av kontraktens priser etc.

## 2. Bristende forutsetninger - byggherreforhold

- Svært praktisk: en rekke former av forutsetningssvikt som reguleres av kontrakten
- Et hensyn bak: Entreprenøren skal ikke måtte påta seg risiko som han ikke har forutsetninger til å vurdere i forkant
  - F.eks. grunnforhold - grunnen leveres av BH, entreprenøren har begrensede muligheter til å kontrollere de opplysninger byggherren gir
- Standardkontraktene regulerer virkningene av slike forhold, f.eks. rett til å kreve vederlagsjustering og fristforlengelse
- Kontrakten har prosedyrer for hvordan partene skal forholde seg i de ulike typene av forutsetningssvikt – formell håndtering, f.eks. varsling, dokumentasjon etc.

## 2. Bristende forutsetninger - byggherreforhold

- Utfordringer:
  - Fastslå om forholdet ligger innenfor eller utenfor byggherrens risikofære
  - Sannsynliggjøre og dokumentere virkningene av forholdet
    - Direkte kostnader
    - Følgekostnader – forstyrrelser på annet arbeid/ineffektivitet
    - Tidskonsekvenser
- Definisjon av «bristende forutsetninger» i det videre = byggherreforhold



# Avvikende grunnforhold





# Avvikende grunnforhold



# Avvikende grunnforhold



# Avvikende grunnforhold



# Avvikende grunnforhold



# Avvikende grunnforhold

- Vanlig forutsetningssvikt
- Utg.pkt.: byggherren har risikoen for grunnforholdene
  - NS 8405 punkt 19.3 andre ledd/NS 8406 punkt 18.1 første ledd, bokstav c
  - NS 8407 punkt 23.1
- Bakgrunnen for disse bestemmelsene er at entreprenøren skal være beskyttet mot å påta seg risiko som han ikke har forutsetninger til å vurdere i forkant
- Entreprenør må håndtere forventede grunnforhold
  - Avvik fra dette svarer BH for
- Hva har entreprenøren grunn til å regne med?
  - Helhetsvurdering: kontrakt, oppdragets art, omstendighetene for øvrig – ikke plikt til å gjøre fysiske inngrep i grunnen
  - Partenes forpliktelser er mer detaljert beskrevet i NS 8407
- Medfører ofte forsinkelser, i tillegg til økte kostnader

# For sen/mangelfull prosjektering



# For sen/mangelfull prosjektering

- Også en vanlig forutsetningssvikt
- Utførelsesentrepriser
  - NS 8405 punkt 19.2 og NS 8406 punkt 18.1 første ledd, bokstav a
- Byggherren er ansvarlig for prosjekteringen – har dermed også risikoen
- Problemstillinger:
  - Mangelfullt forarbeid hos BH og hans konsulenter (arkitekter, øvrige rådgivere)
  - Prosjekteringsgrunnlag (tegninger, modeller) kommer sent/forsinket
  - Prosjekteringsgrunnlag er beheftet med feil/mangler
- Medfører ofte forstyrrelser for entreprenøren – får ikke arbeidet som forutsatt
  - Ventetid
  - Tid brukt til avklaringer
- Konsekvens: økte kostnader og forsinkelser

# Adkomst/tilgang

- BH skal stille til rådighet fysisk arbeidsunderlag – BH's risiko
  - NS 8405 punkt 19.3 første ledd, SN 8406 punkt 18.1 første ledd, bokstav b, NS 8407 punkt 22.3
  - Eiendommen/det fysiske arbeidsunderlaget skal stilles til rådighet
  - Sørge for at BH's egne og andres arbeider er ferdigstilt i tide og på riktig måte
- Brudd på forutsetning om tilgang til byggeplass ved avtalt oppstart av arbeider/kun delvis tilgang/manglende kvalitet på underlaget
  - Avvik fra det entreprenøren hadde grunn til å regne med - bristende forutsetning
  - Vil som regel medføre tids- og kostnadskonsekvenser - forstyrrer produksjonsopplegget



# Byggherrens ansvar for andre aktører

- Dersom det er flere aktører som skal inn - BH har ansvaret for koordineringen av aktørene i prosjektet – BH's risiko
  - NS 8405 punkt 19.7, NS 8406 punkt 18.1 første ledd, bokstav f, NS 8407 punkt 21.4 annet ledd
- Entreprenøren har plikt til å samordne iht. hva som er påregnelig
  - NS 8405 punkt 18.3, NS 8406 punkt 17 tredje ledd, NS 8407 punkt 21.4 første ledd
- Entreprenøren blir forstyrret/forsinket/hindret av andre aktører – blir nødt til å samordne utover hva som er påregnelig
  - Bristende forutsetning – forstyrrer entreprenørens produksjonsplan - ineffektivitet
  - Må påberopes som endring hvis ikke BH gir endringsordre – krav på vederlagsjustering og fristforlengelse

# Mange endringer

- Entreprenøren forutsetter som regel en viss mengde endringer
  - Håndterbart
  - Får som regel betalt for den enkelte endring isolert
- Stor mengde endringer medfører som regel forstyrrelser på annet arbeid – får ikke den produksjonen som var tiltenkt
  - Går utover hva som var forventet - bristende forutsetning
  - Utfordring å varsle dette riktig – vanskelig å avdekke slike forstyrrelser på et tidlig stadium
  - Vanskelig å sannsynliggjøre/dokumentere
  - Utfordring å få dekket slike forstyrrelseskostnader/følgekostnader
  - Ofte utfordring å få innvilget ekstra tid/forseringskostnader

# Ekstraordinære værforhold



# Ekstraordinære værforhold



# Ekstraordinære værforhold

- Force majeure-liknende værforhold – utenfor partenes kontroll
  - Gjelder for begge parter – mest praktisk at entreprenøren hindres i sin fremdrift
  - NS 8405 punkt 24.3, NS 8406 punkt 20, NS 8407 punkt 33.3
  - Eks. på slike forhold kan være ekstraordinær flom, langvarig ekstraordinær kulde eller snøvær mm.
- Hindres partenes fremdrift – krav på fristforlengelse - ikke vederlagsjustering
  - Forholdet ligger utenfor begge parters kontroll – en mellomløsning
  - Ikke krav på fristforlengelse dersom:
    - burde ha forutsett hindringen ved kontraktsinngåelse (eks. uforutsett hindring: LE-1997-253 Bruer over Nitelva) eller
    - med rimelighet kunne ventes å unngå eller overvinne følgene av
  - Ofte en diskusjon om hvor mye tid entreprenøren skal få – virkning på fremdriften

