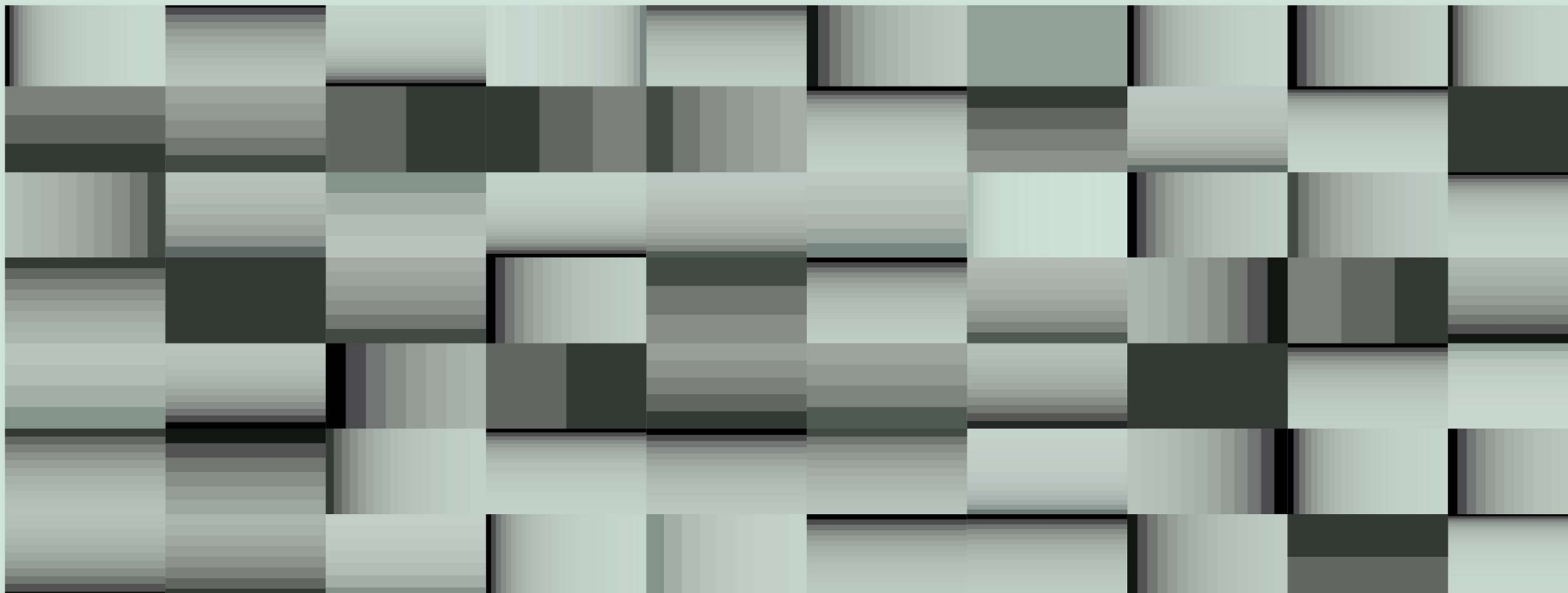


Grette

Formelle feller i entrepriseforhold

1. september 2022 Advokat Line Wefald og Øystein Myre Bremset



Grette

Innhold

- 1) Avgrensning av tema - definisjoner
- 2) Kåring av de verste formelle fellene – topp 10!
- 3) Litt utdypning av de to verste fellene

Definisjoner (1)

Uttrykket «å gå i fella» kan brukes om så mangt, og livet består av mange feller man kan gå i:

- Nachspiel-fella
- Sydenbasar-fella
- Forbrukslånsfella
- Strømfella/dusjfella
- Mobilfella
- Medaljong-fella (tilbys av sjamaner)
- Bjørnefelle
- Honningfelle
- Ektefelle

Definisjoner (2)

Vi skal snakke om *formelle* feller i entrepriseforhold:

Definisjon av *formell* i Store norske leksikon:

«Formell er et flertydig begrep som er brukt om noe som er etter reglene, noe som angår (den ytre) formen, eller som er korrekt eller stivt. Formell kan bety noe som følger de vedtatte former, som er bundet av formene, for eksempel «han er meget formell». Noe som er formelt, stemmer med en viss form, visse vedtatte regler, læresetninger, forskrifter, bestemmelser eller lover.»

- En formell felle i entrepriseforhold: At man taper et berettiget krav fordi man ikke følger noen formelle regler.
- Veldig kjedelig å tape *berettigede krav* på grunn av stive formalia

Grette

Formelt antrukket (1)



Grette

Formelt antrukket (2)



Grette

Formell skål (ikke over nesetippen)



Grette

Uformell skål!



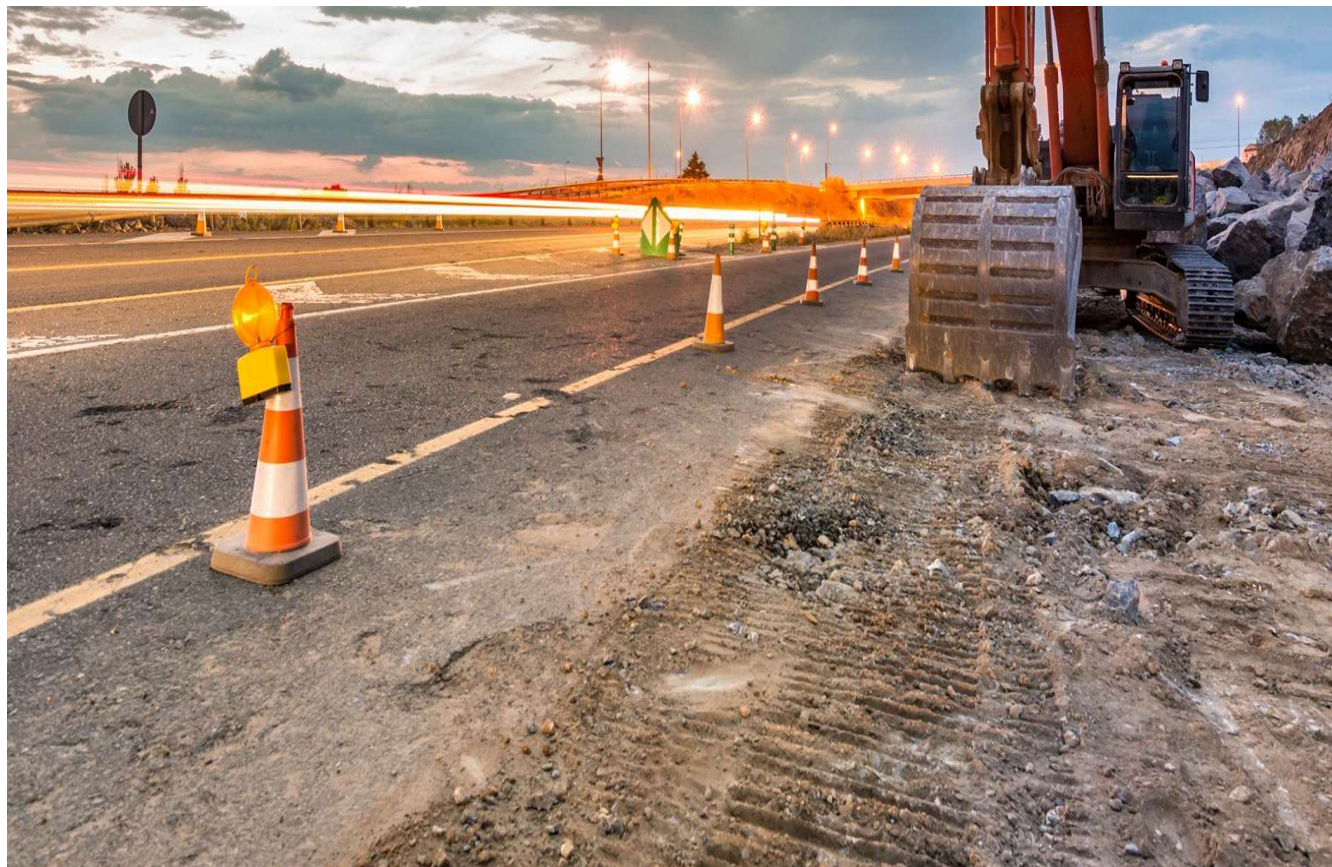
Grette

Må noen være formelle både på jobb og på fritiden?



Grette

Hvor formell er en byggeplass?



Grette

Kan vi ikke bare følge Olav Selvaags gode råd?



*Hvis alt annet slår feil,
prøv med sunn fornuft!*

Grette

Problemet: Domstolene er langt mer formelle enn byggeplassen



Formelle feller i entrepriseforhold

- Det er ikke så farlig om man bommer på formelle regler i dagliglivet
- Men hvis man bommer på formalia i entrepriseforhold, kan man tape berettigede krav
 - Man krangler ikke bare om kravene er materielt berettigede, men også om de er tapt på et eller annet formelt grunnlag
- Hvert år tvister parter i byggebransjen om formelle feller som omhandler svært store beløp (sannsynligvis millardbeløp totalt)

Grette

Og hvem dukker opp hvis du går i fella?



Grette

Vi har en nullvisjon – ingen skal gå i fella etter Farris bad-seminaret!



Hvilke feller er verst?

Kjent vs. ukjent

- En felle som er velkjent og synlig kan man lære seg å unngå
 - Eks. feller som følger direkte av partenes avtale
- Men feller som er usynlige og ukjente – de er det verre å unngå
- Som vi straks skal se, skal Høyesterett i løpet av høsten ta stilling til rekkevidden av flere formelle feller

Synlig og kjent felle



Kåring av formelle feller topp 10

10. Søksmålsfrister
9. Frister for varsling av tilleggs-/endringskrav
8. Entreprenørens utbedringsrett
7. Frist for å levere sluttoppstilling
6. Prosjektspesifikke regler om kommunikasjon
5. Formelle krav til byggherrens innsigelser til sluttoppgjøret (eks. HR-2020-228-A)
4. Reklamasjonsfrister for mangelskrav (eks. HR-2020-2254-A)
3. Passivitet (eks. HR-2020-2254-A)
2. Forliksrådsfella (lagd av lovgiver og Høyesterett)
1. Foreldelsesloven (lagd av lovgiver og Høyesterett)

Grette

#2 Forliksrådsfella

Hva er forliksrådsfella?

Når søksmål innledes med forlikssklage

- Av og til *må* man gå via forliksrådet
- Andre ganger *velger man* å gå via forliksrådet
- Dersom forliksrådet innstiller saken, kan man tro at man har ett år på seg til å ta ut stevning
- Men så har man kanskje bare tre måneder på seg
- Lovteknisk svært uheldig at dette er uklart.

Fella



Twistemålsloven § 66 vs. tvisteloven § 18-3

Twistemålsloven § 66

- De virkninger som etter **den borgerlige rett** følger av at søksmål er reist, regnes fra det tidspunkt da **forliksklage eller stevning** er forkynt for saksøkte, eller da det er meddelt ham at kravet er framsatt under saken, når ikke annet er bestemt ved lov. I samsvar med domstollovens § 146 avbrytes dog en frist allerede ved at forliksklage eller stevning er sendt til retten eller kravet er framsatt under saken.
- **Når et krav er henvist fra forliksrådet til retten**, opphører virkningene av at søksmål er reist dersom stevning ikke er sendt til retten innen **ett år fra henvisningsdagen**.
- **Hvis søksmaalet blir avvist paa grund av uforsætlige feil, eller hvis det ellers ender uten dom**, blir disse virkninger fremdeles i kraft, naar kravet reises paany senest **tre maaneder, efter at kjendelsen blev forkyndt for saksøkeren**, hvis ikke andet er bestemt ved lov

Twisteloven § 18-3

- De virkninger som følger **av annen lovgivning** av at søksmål er reist, inntreer når **prosesskrivet som reiser saken** eller inndrar kravet, er sendt, slik at fristen er avbrutt etter domstolloven § 146. For krav som settes fram i rettsmøte, inntreer virkningen når kravet settes fram.
- (2) **Når foreldelse er avbrutt ved forliksklage**, opphører denne virkningen dersom stevning, eller eventuelt forliksklage, ikke er sendt til retten innen **ett år fra forliksrådet innstilte behandlingen av saken**.
- (3) **Hvis søksmaalet avvises eller ellers ender uten dom**, og saksøkeren ikke er vesentlig å bebreide for dette, er virkningen etter første ledd fortsatt i kraft hvis kravet reises i nytt søksmål innen **tre måneder fra kjennelsen ble forkynt for saksøkeren**. Mot oversitting av tremånedersfristen kan det ikke gis oppfriskning

Høyesteretts forliksrådsfelle i HR-2013-2179-U

Ferden gjennom rettsapparatet

- Sør-Trøndelag tingrett mente at lovgivningsarbeidet var mangelfullt (og det var det jo), og at det var tidsnok å ta ut stevning etter innen ett år etter innstillingen i Forliksrådet
- Frostating lagmannsrett kom til samme resultat
- Så kom turen til Høyesterett...

Sunt bondevett



Grette

Og hva kom Høyesterett til?

- 20) Ankeutvalget har kommet til at ettårsregelen i tvisteloven § 18-3 andre ledd må begrenses til avbrytelse av foreldelsesfrister i tilfeller hvor forliksrådet har innstilt behandlingen. Ved en motsatt løsning ville man sette til side en klar ordlyd som er uttrykkelig begrunnet i forarbeidene. For å unngå at forliksrådsbehandling skal kunne bli en felle for andre søksmålsfrister må man riktignok som en konsekvens av dette legge til grunn at tredje ledd får større praktisk betydning enn tvistemålsloven § 66 tredje ledd hadde. Men lovens ordlyd – «søksmålet avvises eller ellers ender uten dom» – er ikke til hinder for denne løsningen. Den er dermed anvendelig på andre søksmålsfrister. Ankeutvalget kan ikke se at andre ledd tolket i samsvar med ordlyden representerer noen urimelig felle for saksøkerne. Det vises til at når en lov erstattes av ny lov, må man alltid være forberedt på at det kan ha skjedd realitetsendringer. Lovens ordlyd er dessuten klar. På denne bakgrunn må det være en lovgiveroppgave å avgjøre om [tvisteloven § 18-3](#) andre ledd, i likhet med [tvistemålsloven § 66](#) andre ledd, skal gjelde generelt for søksmålsfrister

Grette

Et lite gjensyn med Olav Selvaag...



*Hvis alt annet slår feil,
prøv med sunn fornuft!*

En artikkel fra 2013 (med nullvisjon)

Rådet

- «Selv om det ikke fremgår uttrykkelig av kjennelsen, og lovens ordlyd taler om «de virkninger som følger av annen lovgivning», bør man nok i fremtidige saker ta utgangspunkt i at foreldelsesfristen kan komme til anvendelse også for avtalte søksmålsfrister. Avtalte søksmålsfrister finner vi eksempelvis i entreprisestandardene.»
- (...)
- «Fremtiden vil vise om Høyesterett har rett i at dette ikke er en urimelig felle for saksøkerne, og om lovgiver vil endre loven på dette punkt.»

Artikkelen



Grette

Et foreløpig pusterom - LE-2014-177186

- Lagmannsretten oppstilte to muligheter for forståelsen av søksmålsfristen i NS 3431:
- 1) Søksmålsfrist (som begrenser adgangen til domstolene – leder til avvisning)
- 2) Foreldelsesfrist (leder til frifinnelse)
- *«Etter lagmannsrettens syn har ikke partene – heller ikke ved inngåelse av standardiserte entreprisekontrakter – anledning til å begrense adgangen til domstolene, ved å avtale en søksmålsfrist med slikt innhold som i NS 3431 punkt 33.3.4.»*
- Lagmannsretten kom til at fristen ikke kunne være en søksmålsfrist som begrenset adgangen til domstolene, og konkluderte dermed med at fristen måtte være en *foreldelsesfrist* med ett år for å ta ut stevning.

Grette

LB-2021-174007 – KF Entreprenør-dommen

- Oppstiller tre alternativer:
 - 1) Søksmålsfrist
 - 2) Foreldelsesfrist
 - 3) En annen type frist med preklusiv virkning (som man har mange av i NS-standardene)
- Lagmannsretten drøfter deretter om søksmålsfristene i standardene er å anse som foreldelsesfrister
- Konkluderer med at søksmålsfristene i standardene ikke er foreldelsesfrister, og føler seg nok bundet av Høyesteretts avgjørelse i HR-2013-2179-U.
- Anket til Høyesterett – foreløpig uavklart om den slipper inn til behandling
- Blir svært spennende å se hva Høyesterett kommer til denne gangen, herunder om de vil distansere seg fra sin første avgjørelse.

Grette

En artikkel fra 2022 med samme overskrift som i 2013

Byggeindustrien
bygg.no



Øystein Myre Bremset og Fredrik Backer. Foto: CF-Wesenberg

Innlegg: Gå ikke i forliksrådsfella

Publisert 05.05.2022 08:28

Den 29. april 2022 avsa Borgarting lagmannsrett en dom hvor en entreprenør tapte alle sine krav fordi søksmålsfristen i NS 8407 punkt 35.2 (åtte måneder fra overtakelse av kontraktsarbeidene) var oversittet. Lagmannsretten kom til dette til tross for at entreprenøren i utgangspunktet hadde avbrutt søksmålsfristen ved å sende en *forliksklage* innen utløpet av søksmålsfristen.



Unngå forlikrådsfella!!!

Rådet

- Hvis en frist er avbrutt ved uttak av forliksklage, og saken blir innstilt:
- Ta ut søksmål umiddelbart etter innstillingen, og *senest* innen tre måneder etter innstillingen

Gå ikke i fella!



Grette

#1 Foreldelsesloven – noen utvalgte feller

Grette

Overordnet om foreldelseslovens regler

- Foreldelsesloven trådte i kraft 1. januar 1980
- Formålet med loven er å få gitt halvdøde krav dødsstøtet – avviklingshensynet
- Den alminnelige foreldelsesfristen i Norge er 3 år – mot 10 år i Sverige
- «§ 3 *Fristens utgangspunkt*
- *1. Foreldelsesfristen regnes fra den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse.»*
- Høyesterett har tolket § 3 nr. 1 slik at fordringshaveren kan ha rett til å kreve å få oppfyllelse selv om fordringshaveren foreløpig ikke vet at man har en fordring.
- Dermed starter fristen ubønnhørlig å løpe selv om du ikke vet, eller kan vite, at du har et krav.

En liten formaning fra Høyesterett til advokatene

HR-1998-40-B

- Dom om advokatansvar
- Høyesterett uttaler følgende om aktsomhetsnormen:
- (...) *Manglende kunnskap om dette hos en advokat, eller forglemmelse av regelen, må generelt anses som erstatningsbetingende uaktsomhet. Det må kreves at en advokat er ekstra påpasselig i forbindelse med foreldelsesfrister. Aktsomhetsnormen på dette området er streng.*

En engstelig advokat...



HR-2013-2382-A – foreldelse av krav om avdragsbetaling

Høyesterett

- (44) Foreldelsesloven inneholder enkelte bestemmelser som tar brodden av de mer urimelige utslag § 3 nr. 1 ville gi i visse situasjoner, men disse bestemmelsene er ikke aktuelle i denne saken. **Lovens system viser altså at foreldelse er undergitt en utpreget positivrettslig regulering, uten rom for mer frirettslige overveielser om hva som vil være et praktisk eller hensiktsmessig utgangspunkt i det enkelte kontraktsforhold.**
- (...)
- (46) **Jeg innser at en foreldelsesfrist med utgangspunkt i overtakelsen, tillagt betalingsfristen for slutfakturaen, nok kan by på praktiske fordeler.** Men slik ordlyden er i foreldelsesloven # nr. 1, og så absolutt som bestemmelsen i følge forarbeidene skal forstås, har jeg vanskelig for å se at dette kan være avgjørende

Ikke noe rom for sunn fornuft



Grette

Foreldelse av mangelskrav

- Foreldelsesfristen starter å løpe ved overtakelsen
- Selv om manglene er 100% skjulte
- Etter tre år har den alminnelige foreldelsesfristen utløpt
- Men da er redningsplanken tilleggsfristen i foreldelsesloven § 10 på ett år fra fordringshaveren får *nødvendig kunnskap* om fordringen eller skyldneren.
- Det betyr at fra det har gått to år etter overtakelsen, har man alltid bare ett år på seg til å avbryte foreldelse.
- Foreldelse avbrytes ikke av at man sender et brev eller en reklamasjon. Avbrytes på tre måter:
 - 1) Rettslige skritt (jf. § 15)
 - 2) Avtale om forlenget foreldelsesfrist (jf. § 25)
 - 3) Erkjennelse fra entreprenøren (jf. § 14)
- Utredning av årsaksforhold tar tid, og ett år går innmari fort

Spennende høst i skjæringspunktet entreprise og foreldelse

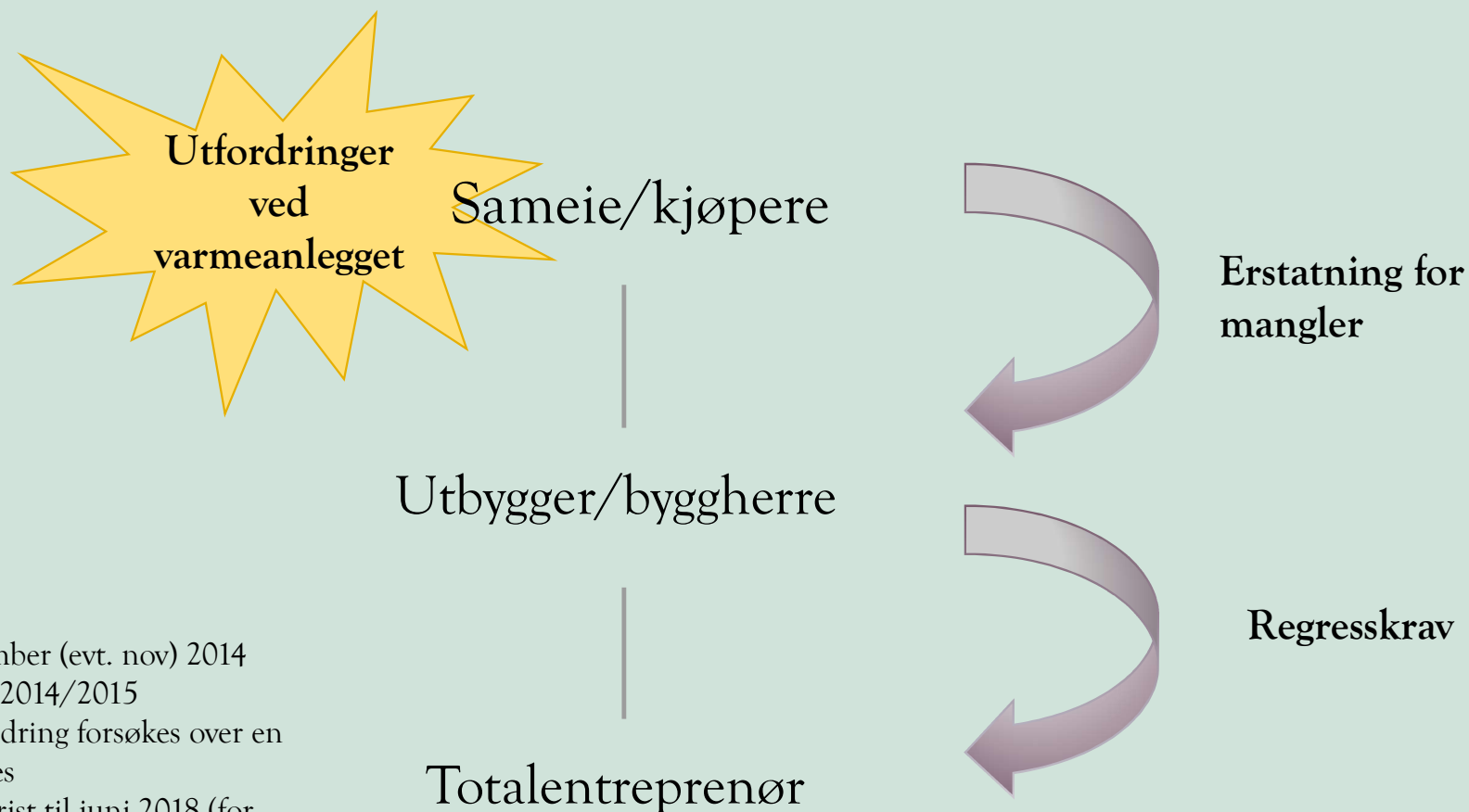
- Ankeutvalget 7. juli 2022
 - LE-2021-39436
 - Regressøksmål fra en byggherre mot en totalentreprenør
 - Om totalentreprenørens dialog om, og forsøk på utbedring av, påberopt mangel innebærer en fristavbrytende erkjennelse
- Ankeutvalget 29. juli 2022
 - LE-2021-182700
 - Søksmål fra byggherre mot styreleder/dagligleder/aksjonær
 - Om byggherrens evt. krav etter aksjeloven § 17-1 var foreldet, da saken anlagt mot entreprenøren for lagmannsretten ble hevet grunnet konkurs hos selskapet

Grette

Potensiell felle 1

Å ikke avbryte foreldelse parallelt med dialog om årsak til mulig mangel og forsøk på utbedring

Grette



- Overtakelse boliger september (evt. nov) 2014
- Første reklamasjon vinter 2014/2015
- Utredning/forsøk på utbedring forsøkes over en tid, uten at problemet løses
- Forlengelse av foreldelsesfrist til juni 2018 (for ikke-foreldede krav) i oktober 2017
- Utredning/forsøk på utbedring fortsetter
- Regressøksmål tas ut i februar 2020

LE-2021-39436

§ 14 (*Erkjennelse*)

Foreldelse avbrytes når skyldneren overfor fordringshaveren uttrykkelig eller ved sin handlemåte erkjenner forpliktelsen, så som ved løfte om betaling eller ved å betale rente.

Tingretten – kravet ikke foreldet

- «Det innebærer at kravet vil være foreldet 17. september 2017 [dvs 3 år etter overtakelse] med mindre [TE] erkjente kravet før dette tidspunktet»
- «Anførselen om foreldelse fører (...) ikke frem.»
 - «Vurderingen av foreldelsesspørsmålet (...) er imidlertid både vanskelig og sammensatt, og retten har vært i tvil om overnevnte resultat.»

Lagmannsretten – kravet ikke foreldet

- « (...) løpende problemer med varmereguleringen i bygget, som [TE] strevde med å finne årsaken til, men som [TE] uten innvendinger påtok seg å rette opp»
- «Når [TE] igangsatte tiltak for å finne feilen og rette den, måtte [BH] kunne legge til grunn at rettingsforsøkene gjaldt det symptombildet beboerne hadde beskrevet og ikke bare et bestemt løsningsforslag.»
- «Det kan motsetningsvis ikke sees at [TE] på noe tidspunkt i perioden frem til 9. oktober 2017 opptrådte på en måte som ga [BH] grunn til å tro at rettingsforsøkene var oppgitt og avsluttet.»

Lagmannsretten – kravet ikke foreldet (2)

- «Lagmannsretten konkluderer etter dette med at foreldelsesfristen ble avbrutt ved implisitt erkjennelse av forpliktelsen.»
- «Lagmannsretten har imidlertid – som tingretten – vært noe i tvil om konklusjonen.
 - For lagmannsrettens knytter tvilen seg til at [BH] i liten grad gjorde egne undersøkelser om mangelsforholdene og uten videre stolte på at [TEs] rettingsforsøk var hensiktsmessige.»

Grette

Potensiell felle 1

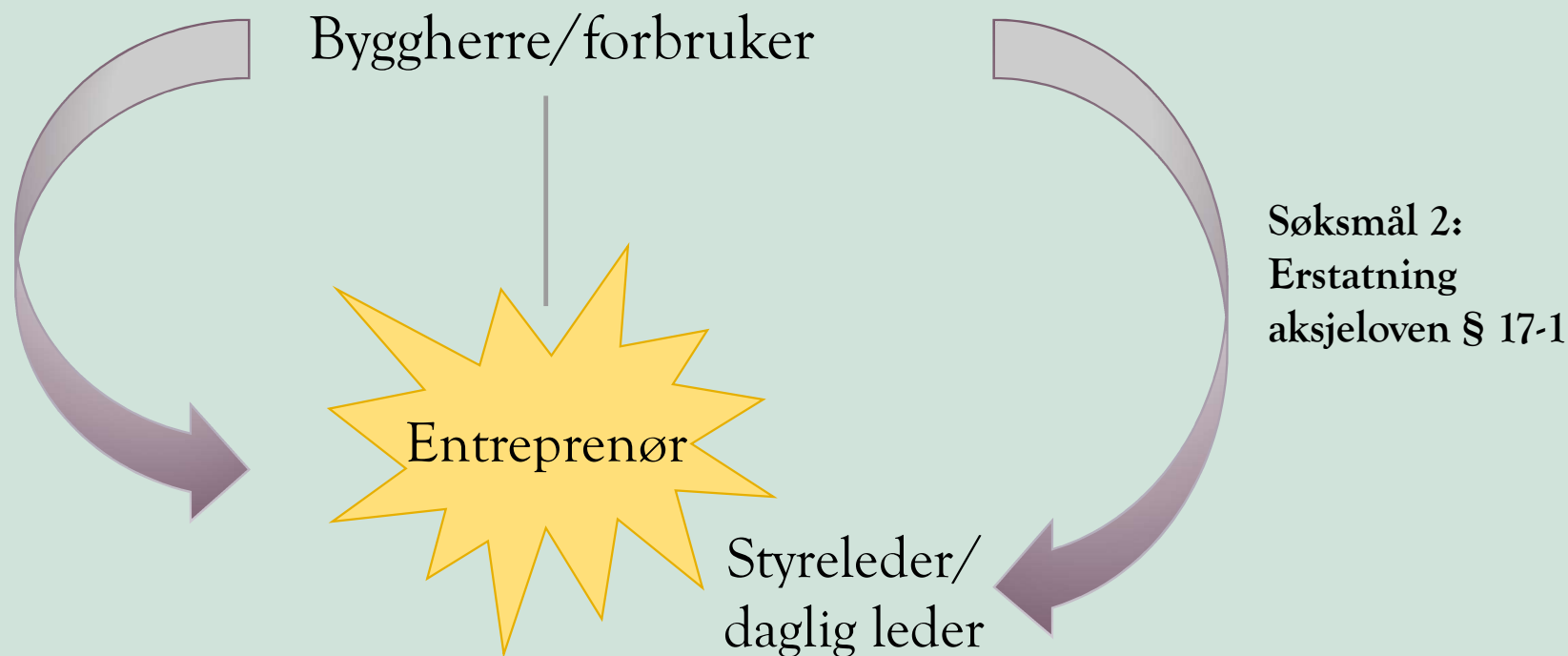
Å ikke avbryte foreldelse parallelt med dialog om årsak til mulig mangel og forsøk på utbedring

Grette

Potensiell felle 2

Å ikke avbryte foreldelse for et evt. styreansvar
parallelt med saksanlegg mot
selskapet/entreprenør,
for det tilfellet at selskapet underveis i rettssaken
skulle gå konkurs

Grette



- Overtakelse nov 2016
- Søksmål 1: Fraværdsdom i forliksrådet 2018, favør byggherre
- Dom i tingretten 2019, favør byggherre
- Anke til lagmannsretten
 - Søksmål 1: heves, grunnet konkurs hos entreprenør 2020
- Søksmål 2: Mot styreleder/daglig leder, oktober 2020

LE-2021-182700

Grette

§ 9 (Krav på skadeserstatning.)

Krav på skadeserstatning (...) foreldes 3 år etter den dag da skadelidte fikk eller burde skaffet seg nødvendig kunnskap om skaden og den ansvarlige.

Tingretten – kravet mot styreleder er foreldet

- «[NNs] rolle som daglig leder og enestyre for selskapet var så nært knyttet til [selskapets] ansvar etter kontrakten, at foreldelsesfristen for erstatningskravet mot [NN] som styreleder/daglig leder har samme starttidspunkt som et krav mot selskapet, og må beregnes uavhengig av når selskapet gikk konkurs.»
- «Det er [BH] som må bære ansvaret for at han valgte å gå til søksmål mot selskapet, og først tok ut søksmål mot [styreleder] etter at selskapet var konkurs.»

Lagmannsretten – kravet mot styreleder ikke foreldet

- «det [kan] i alminnelighet ikke stilles for strenge krav til forbrukeres kunnskap om – eller undersøkelser rundt – de indre selskapsanliggende forhold av betydning for en daglig leders eventuelle personlige ansvar i roller etter aksjeloven, i en situasjon hvor de «konkrete økonomiske skadevirkningene» for forbrukeren i første rekke viser seg i kontraktsforholdet.»
- «En forbruker kan i en kunnskapsvurdering etter foreldelsesloven § 9 vanskelig bebreides for å ha fokus og oppmerksomhet rettet mot kontrakten og det rettssubjektet som er medkontrahenten der.»
- «Lagmannsretten tar etter dette utgangspunkt i at [byggherre] som forbruker i alle fall ikke kunne forventes å undersøke de selskapsinterne forhold av betydning for å holde [styreleder] personlig erstatningsansvarlig etter aksjeloven, så lenge det fortsatt pågikk undersøkelser om manglenes årsak/omfang og det var uavklart om [selskapet] ville rette eller kompensere for manglene.»

Grette

Potensiell felle 2

Å ikke avbryte foreldelse for et evt. styreansvar
parallelt med saksanlegg mot
selskapet/entreprenør,
for det tilfellet at selskapet underveis i rettssaken
skulle gå konkurs

Grette

Hvor formell bør byggeplassen egentlig være?



Grette

Vil Stortinget gjøre noe med reglene?



Grette

Det gjelder ingen formelle skåleregler på Farris bad



Grette