

Nye Jordal Amfi

HR-2025-977-A

Jordal Amfi

Agenda

- **Avklarte spørsmål: Hva partene og deres prosessfullmektiger synes å være enige om**
- **Uavklarte spørsmål: Hvordan bør entreprenører og byggherrer opptre ved inngåelse av kontrakter og når grensen nærmer seg**
- **Veien videre: Høyesteretts løsning i Nye Jordal Amfi vs. NS 8408**

Avklarte spørsmål

- Hva partene og deres prosessfullmektiger synes å være enige om



Partene synes å være enige om hvilke vederlagskrav som skal regnes med i 15 %-grensen

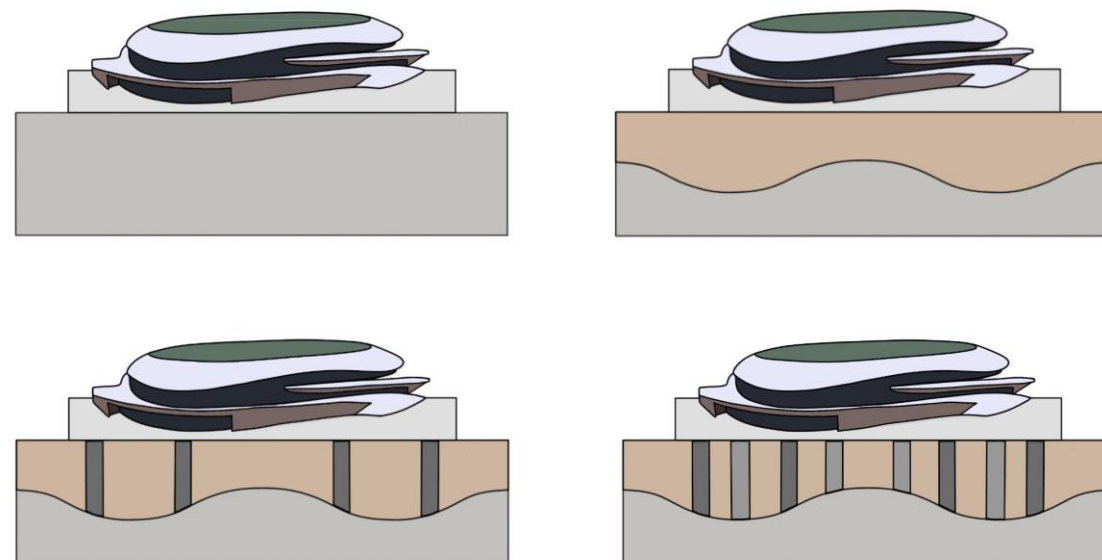
- Hvilke vederlagskrav skal inn?
 - ✓ Vederlagskrav som følge av pålagte endringer fra BH
 - ✓ Vederlagskrav for mengdeøkninger over vesentlighetsterskelen
- Hvilke vederlagskrav skal ikke inn?
 - ✗ Vederlagskrav som følge av endrede grunnforhold
 - ✗ Vederlagskrav som følge av andre risikoforhold BH svarer for
 - ✗ Vederlagskrav som følge av forhåndsavtalte opsjoner



Nøkkelen: Inngrep i TEs "valgfrihet"

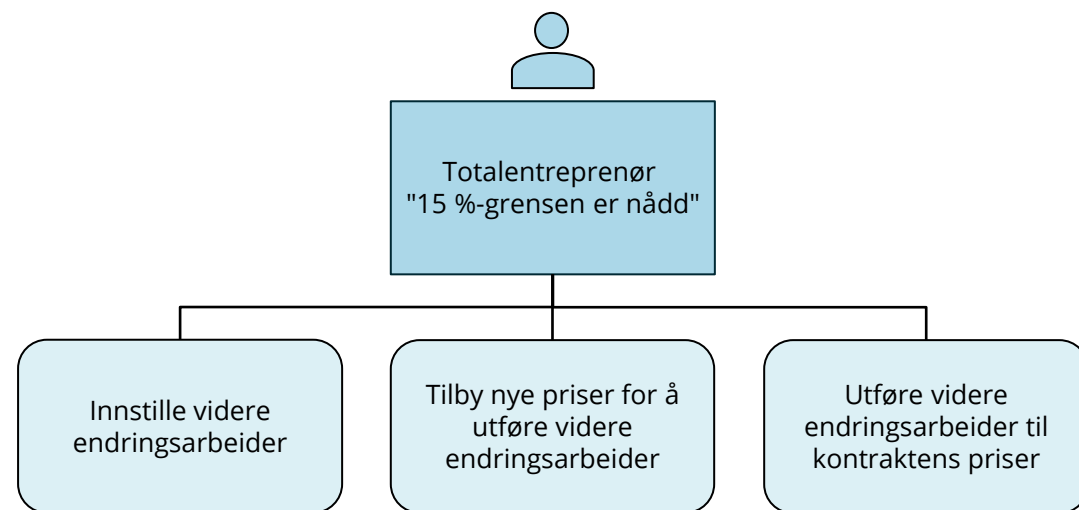
(71) For å oppsummere viser terminologien i NS 8407 at begrepet «endring» er forbeholdt byggherrens pålegg som innebærer avvik fra ytelser entreprenøren er pålagt etter kontrakten, herunder inngrep i entreprenørens valgfrihet. Merarbeid som følge av forhold byggherren har risikoen for, inngår ikke i endringsbegrepet med unntak av særregelen i punkt 31.1 fjerde avsnitt. Det er bare merkostnadene som følge av selve endringen – avviket fra kontrakten – som skal tas med ved beregningen av om 15 prosent-grensen er nådd. Læren om bristende forutsetninger og avtaleloven § 36 er selvstendige rettsgrunnlag som ikke påvirker rekkevidden av standardens endringsbegrep.

● Illustrasjon: Når avvikende grunnforhold kan nødvendiggjøre et endringspålegg jf. NS 8407 punkt 31.1, jf. 25.3 H Haavind



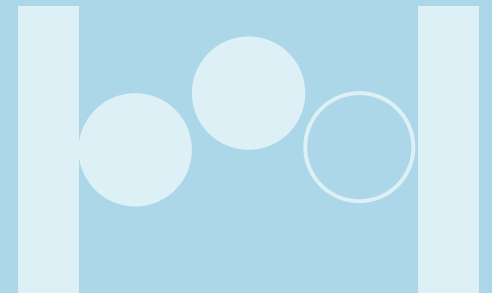
Hva er konsekvensen av at 15 %-grensen overskrides?

- Vederlagsreglene i kontrakten kommer ikke direkte til anvendelse
- TE kan ikke ensidig kreve å utføre endringsarbeider utover 15 % til nye priser
- Ved å nekte å utføre endringer utover 15 % kan TE forhandle frem nye priser
- Ikke grunnlag for å kreve "gjengs pris", sml. kjøpsloven § 45



Uavklarte spørsmål

- Hvordan bør entreprenører og byggherrer opptre ved inngåelse av kontrakter og når grensen nærmer seg?



Ubesvarte spørsmål – nye stridsspørsmål?

- Høyesterett uttaler at vederlagskrav som følge av pålagte endringer skal inngå, men hva med:
 - Rigg og drift? (NCC enig i at det ikke skal med)
 - Plunder og heft pga. samlet økning i endringsvolum?
- Høyesterett uttaler at vederlagskrav ved pålagt forsering skal inn, men hva med:
 - Vederlagskrav ved defensiv forsering?
 - Kan TE/TUE nekte å forsere, selv om forsering er forsvarlig uten urimelige oppofrelser?
- Høyesterett stadfester skillet mellom endringer og BH-risiko, men gjør unntak for vesentlige mengdeavvik
 - Kan TE nekte å grave ut de massene som er nødvendig for å realisere prosjektet, med henvisning til at 15 %-grensen er nådd?



Råd - Byggherreperspektivet



I kontraheringsfasen:

- Hvordan bør byggherrer innrette seg etter dommen?

- Vurder behovet for å øke endringskompetansen i det enkelte prosjekt fra 15 % til 25 %
 - I mengdekontrakter (også opsjoner med mengdeangivelse), bør det gjøres et grundig forarbeid ved angivelsen av de anslåtte mengdene
 - Hva er sannsynlig mengdeomfang om opsjonen kommer til utførelse?
- Vurder å presisere at opsjoner ikke inngår i 15 %-grensen, selv om Høyesterett presiserte at opsjoner som utgangspunkt skal holdes utenfor beregningen
- Vurder behov for å regulere TEs nektelsesadgang:
 - Frata TE nektelsesadgang mot økt prispåslag (10-20 %) for endringer utover 15 %?

Underveis i prosjekter:

- Hvordan bør byggherrer innrette seg etter dommen?

- Nøye med å skille mellom vederlag for pålagte endringer og BH-forhold
- Hold oversikt over status i forhold til 15 %-grensen underveis
 - Er det tvil om et forhold er å anse som en endring eller et byggherreforhold – avtal forholdet til 15 %-grensen
- Nøye med hvordan endringsordreskjemaer brukes
 - Bruk av skjemaer endrer ikke realitetene, men vederlagskrav som følge av risikoforhold bør ikke kommuniseres ved bruk av EO-skjema
- Vær varsom med å pålegge TE bestemte løsninger for å overvinne BH-forholdet
 - Men: Gå i dialog med TE dersom den prosjekterte løsningen fremstår som unødvendig kostbar
- Ved mottak av krav om reviderte priser:
 - Undersøk realitetene og gå i dialog med TE → enighet kan lønne seg
 - Tilkjennegi også ditt subsidiære standpunkt

Råd - Entreprenørperspektivet

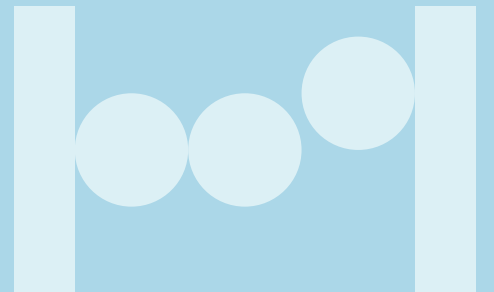
Underveis i prosjekter:

- Hvordan bør entreprenører innrette seg etter dommen?

- Ved BH-forhold: Foreslå flere løsninger og be BH om å velge
- Hold løpende oversikt over 15 %-grensen underveis
 - Er det tvil om et forhold er å anse som en endring eller et byggherreforhold – avtal forholdet til 15 %-grensen
- Ved utstedelse av KOE: Kryss av at forholdet omfattes av 15 %-grensen
- Når 15 %-grensen nærmer seg: Tilby utførelse av ytterligere endringsarbeider til nye priser
 - Prisene bør være edruelige → større sjanser for enighet og gehør i retten
 - Vurder om du isteden er tjent med å nekte
- Dersom BH avviser de nye prisene:
 - Stå fast ved tilbudet om nye priser og vurder å nekte om nye priser ikke aksepteres

Veien videre

- Høyesteretts løsning i Nye Jordal Amfi
vs. NS 8408



Høyesteretts løsning i Nye Jordal Amfi vs. NS 8408

Rettstilstanden etter NS 8407 (og 8405/06):

- Bare "endringer" som begrenser TE sin valgfrihet inngår i beregningen av 15 %-grensen
 - Unntak ved vesentlige mengdeøkninger
- Opsjoner inngår ikke, med mindre annet er avtalt
- Arbeidsplikten (i risikotilfellene) består, selv om arbeidene blir mer byrdefulle
- Overskrides 15 %-grensen, oppstår det en forhandlingsposisjon
 - TE kan nekte eller tilby nye priser
 - Eventuelle nye priser må ha hjemmel i avtale mellom partene
 - Ikke grunnlag for "gjengs pris" / markedspris når grensen nås

Forslaget til ny NS 8408:

- "Alt" inngår i beregningen av om 15 %-grensen overskrides:
 - BH-pålegg, vesentlige mengdeavvik, BH-risiko
- Opsjoner inngår ikke, med mindre annet er avtalt
- Arbeidsplikten er begrenset til 25 % og til hva som er *"urimelig tyngende for totalentreprenøren"*, selv om arbeidene er nødvendige for å realisere prosjektet
- TE har krav på nye priser hvis endringsvolumet overstiger 10 % netto tillegg til kontraktssummen
 - Vurderingstema: *"dokumentert markedspris på tidspunktet for utførelsen"*

Løsninger finnes!