

Forenklet norsk bygge- og anleggskontrakt

Simplified Norwegian building and civil engineering contract

Forenklet norsk bygge- og anleggskontrakt

Innhold

Forord	2
1 Virkeområde	3
2 Definisjon	3
3 Passivitet	3
4 Kontraktdokumenter	3
5 Partenes representanter	3
6 Byggemøter	3
7 Varsler og krav	4
8 Sikkerhetsstillelse	4
9 Forsikring	4
10 Risiko for skade på kontraktarbeidet i byggetiden	4
11 Entreprenørens ytelse	4
12 Bruk av underentreprenør	5
13 Forhold på byggeplassen	5
14 Kontroll og prøving	6
15 Byggherrens varslingsplikt ved entreprenørens prosjektering	6
16 Byggeplassadministrasjon og fremdriftskontroll	6
17 Tidsfrister og samordning	6
18 Byggherrens ytelser	7
19 Endringer. Forsinkelser og svikt ved byggherrens medvirkning	7
20 Partenes krav på fristforlengelse på grunn av force majeure	9
21 Forsering ved avslag på krav om fristforlengelse	9
22 Beregning av vederlagsjustering og fristforlengelse	9
23 Betaling av entreprenørens vederlag	10
24 Overtakelse	12
25 Sluttoppgjør	13
26 Forsinkelse	14
27 Mangel ved kontraktarbeidet. Erstatningsansvar	14
28 Avbestilling	15
29 Hevning og stansing på grunn av mislighold	16

30	Eiendomsrett til kontraktarbeid og materialer.....	16
31	Tvister.....	16

Forord

NS 8406:2009 ble fastsatt i juli 2009.

En skrivefeil i punkt 20 ble rettet i juni 2017.

NS 8406:2009 erstatter NS 8406 1. utgave, januar 2006 (innbefattet rettelsesblad AC:2006). Endringene gjelder i det alt vesentlige bestemmelsene i punkt 18 til 22.

Denne standarden er utarbeidet og enstemmig anbefalt av en komité som er oppnevnt av Standard Norge etter forslag fra:

- Arkitektbedriftene i Norge
- Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg
- Forsvarsbygg
- Kommunenes Sentralforbund
- Maler- og bygtapetsermestrenes Landsforbund
- Maskinentreprenørenes Forbund
- NELFO
- Norges Byggmesterforbund
- Norges Bygg- og Eiendomsforening
- Norske Boligbyggelags Landsforbund
- Norske Rørleggerbedrifters Landsforening
- Næringsdepartementet
- Oslo kommune
- RIF – Rådgivende Ingeniørers Forening
- Statens vegvesen – Vegdirektoratet
- Statsbygg

Standarden gir uttrykk for hva de ovennevnte organisasjoner og institusjoner er blitt enige om som forenklete alminnelige kontraktsbestemmelser for utførelse av bygg- og anleggsarbeider. Det er de ovennevnte organisasjoners forutsetning at standarden anvendes uten andre endringer eller avvik enn de standarden selv åpner for, bortsett fra dem som er nødvendige på grunn av spesielle forhold ved det enkelte prosjekt.

Standarden skal ikke brukes i forbrukerforhold.

1 Virkeområde

Denne standarden er utarbeidet for bruk i kontraktsforhold hvor én part (entreprenøren) påtar seg utførelsen av et bygg- eller anleggsarbeid (herunder anlegg, nybygg, vedlikehold, reparasjon og ombygging) for den andre parten (byggherren), og hvor det vesentlige av tegninger, beskrivelser og beregninger skal leveres av byggherren.

Standarden bør ikke anvendes der mange entreprenører arbeider samtidig på byggeplassen. Standarden er egnet for kontraktsforhold hvor forholdene ligger til rette for at byggherrens økonomiske, fremdriftsmessige og kvalitetsmessige kontroll og oversikt kan gjennomføres uten formaliserte varslingsprosedyrer. I kontraktsforhold hvor det på grunn av organiseringen eller omfanget av prosjektet er behov for mer omfattende forpliktelser knyttet til varsling og samordning, er NS 8405 Norsk bygge- og anleggskontrakt, mer egnet.

2 Definisjon

I denne standarden gjelder følgende definisjon:

kontraktssum

det opprinnelig avtalte vederlaget for entreprenørens oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser, inkludert merverdiavgift. Til kontraktssummen hører også det opprinnelig avtalte anslaget over vederlag som skal avregnes etter enhetspriser eller etter regning

3 Passivitet

En part som ikke varsler eller svarer innen kontraktens varslingsfrister, vil kunne miste rettigheter og innsigelser i samsvar med norsk retts vanlige regler.

4 Kontraktdokumenter

Er ikke annet avtalt, inngår følgende dokumenter i kontrakten, som gjelder i den rekkefølge de er angitt:

- a) avtaledokumentet dersom slikt dokument er opprettet;
- b) eventuelle referater eller skriftlig materiale fra oppklarende drøftelser eller forhandlinger avholdt etter at tilbud ble inngitt, som er godkjent av begge parter;
- c) entreprenørens tilbud;
- d) eventuelle referater eller skriftlig materiale fra befaringer eller konferanser avholdt før tilbud ble inngitt;
- e) tilbuds- eller konkurransegrunnlaget;
- f) denne standarden (NS 8406:2009).

Utførelse som bare er angitt på tegning, men som også burde ha vært angitt i beskrivelsen eller mengdefortegnelsen, omfattes ikke av kontrakten.

5 Partenes representanter

Hver av partene skal utpeke en person som representerer dem i spørsmål angående kontrakten (representant). Er ikke annet skriftlig meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger i anledning kontrakten.

6 Byggemøter

Det skal jevnlig avholdes byggemøter i utførelsestiden.

Byggherren innkaller til byggemøter. Entreprenøren kan innkalle til byggemøter dersom han mener det er behov for det. Innkallingen skal ordinært skje med minst 7 dagers varsel.

Partenes deltakere på byggemøtene har fullmakt til å avgjøre ordinære saker. Hvem som har fullmakt til å gi endringsordre, fremgår av 19.2.

Det skal føres referat fra byggemøter.

7 Varsler og krav

Alle varsler og krav og svar på disse som skal meddeles etter bestemmelsene i kontrakten, skal fremsettes skriftlig til partenes representanter, jf. punkt 5, eller til avtalte adresser. Varsler og krav som er innført i referat ført etter punkt 6, regnes som skriftlig. Varsler og krav gitt ved elektronisk kommunikasjon regnes bare som skriftlig dersom dette er avtalt.

8 Sikkerhetsstillelse

Er ikke annet avtalt, skal entreprenøren stille betryggende sikkerhet for oppfyllelsen av sine kontraktsforpliktelser med 10 % av kontraktssummen i utførelsestiden som reduseres til 3 % av kontraktssummen for de første 3 år av reklamasjonsperioden. Byggherren plikter ikke å betale avdrag før han har mottatt entreprenørens sikkerhetsstillelse.

Er ikke annet avtalt, skal byggherren stille betryggende sikkerhet for oppfyllelsen av sine kontraktsforpliktelser med 15 % av kontraktssummen. Entreprenøren plikter ikke å starte utførelsen før han har mottatt byggherrens sikkerhetsstillelse.

9 Forsikring

Er ikke annet avtalt, skal entreprenøren holde forsikret det som til enhver tid er utført av kontraktarbeidet, materialer byggherren har betalt forskudd for, samt materialer byggherren har overgitt i entreprenørens besittelse. Byggherren skal være medforsikret. Forsikringsavtalen skal tegnes som en førsterisikoforsikring.

Er ikke annet avtalt, skal entreprenøren ha ansvarsforsikring. Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade han og hans underentreprenører kan påføre byggherrens eller tredjemanns person og ting i forbindelse med utførelsen av kontraktarbeidet. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 G.

Er ikke annet avtalt, skal forsikringen stilles på vilkår som er vanlige for den type arbeid som entreprenøren og hans underentreprenører skal utføre. Attester for hver tegnet forsikring skal på forlangende forelegges byggherren.

10 Risiko for skade på kontraktarbeidet i byggetiden

Inntil overtakelse har funnet sted, bærer entreprenøren risikoen for materialer og det som til enhver tid er utført av kontraktarbeidet. Det samme gjelder for materialer som byggherren har fremskaffet og overgitt i entreprenørens besittelse.

Entreprenøren bærer likevel ikke risikoen for skade som er forårsaket av byggherren eller noen av hans kontraktmedhjelpere under utførelsen av deres kontraktsforpliktelser, eller for skade som er forårsaket av andre forhold byggherren har risikoen for.

Entreprenøren bærer heller ikke risikoen dersom kontraktarbeidet eller materialer blir skadet på grunn av ekstraordinære og upåregnelige omstendigheter som krig, opprør, naturkatastrofe m.m. (force majeure).

Ved skade på entreprenørens kontraktarbeid som dekkes av hans forsikring etter punkt 9, skal entreprenøren benytte forsikringen fullt ut.

11 Entreprenørens ytelse

Kontraktarbeidet skal oppfylle de krav som er angitt i kontrakten.

Er ikke kvalitetskrav til materialer og utførelse angitt i kontrakten, gjelder slike kvalitetskrav som er vanlige for tilsvarende arbeider.

12 Bruk av underentreprenør

Entreprenøren har rett til å la deler av sine kontraktsforpliktelser bli utført av underentreprenører. Hans kontraktsansvar overfor byggherren endres ikke ved bruk av underentreprenør.

Før kontrakt med underentreprenør inngås, skal entreprenøren varsle byggherren om hvilke deler han vil la utføre ved underentreprenør, og om hvilke underentreprenører han vil bruke.

Underentreprenører som er angitt i kontrakten, anses som godkjente. Er det angitt alternative underentreprenører, skal entreprenøren velge blant disse. Entreprenøren kan ikke uten byggherrens godkjenning skifte ut underentreprenør som er angitt i kontrakten.

Dersom underentreprenører angis eller ønskes skiftet ut etter at kontrakten er inngått, kan byggherren nekte å godkjenne disse dersom han har saklig grunn. Byggherren må varsle entreprenøren om dette innen rimelig tid.

13 Forhold på byggeplassen

13.1 Lover, offentlige forskrifter og vedtak

Begge parter skal overholde de lover, offentlige forskrifter og vedtak som gjelder for deres kontraktsforpliktelser og for forholdene på byggeplassen.

Entreprenøren har rett til å nekte å utføre arbeid som ville være i strid med offentligrettslige krav stilt i lov eller i medhold av lov.

13.2 Utmåling, stikning

Utmåling ut over byggherrens påvisning etter 18.1 d) påhviler entreprenøren.

Entreprenøren skal med rimelig frist varsle byggherren når viktige deler av stikningsarbeidene er ferdige, slik at denne, hvis han ønsker det, kan foreta kontroll.

13.3 Opprydding

Entreprenøren skal holde god orden på byggeplassen for så vidt angår det arbeid han skal utføre, og skal foreta regelmessig opprydding etter sitt eget arbeid og fjerne alt avfall etter dette.

Overholder ikke entreprenøren sine forpliktelser etter første ledd, kan byggherren etter skriftlig varsel iverksette slik opprydding for entreprenørens regning.

13.4 Bruk av stillaser og heiser

Entreprenøren skal tillate at hans stillaser og ubetjente heiser vederlagsfritt brukes av andre entreprenører og byggherren, så langt det ikke skjer til fortrengsel for entreprenørens arbeid eller for øvrig er til urimelig ulempe. Den som ønsker å bruke stillaser m.m., skal meddele entreprenøren dette i rimelig tid på forhånd.

Kraner og betjente heiser skal også kunne betjene andre entreprenører og byggherren, så langt det ikke skjer til fortrengsel for entreprenørens arbeid. Godtgjørelse for dette avtales på forhånd mellom entreprenøren og brukeren.

Entreprenøren skal i god tid varsle byggherren før kraner, stillaser og heiser tas ned.

14 Kontroll og prøving

Byggherren har rett til å føre kontroll med materialer, utførelse og kontraktarbeidet for øvrig. Blir han oppmerksom på at kontraktarbeidet ikke er i samsvar med kontrakten, skal han straks melde fra til entreprenøren. Er ikke kontraktarbeidet utført i samsvar med kontrakten, kan imidlertid ikke entreprenøren påberope seg at arbeidene har skjedd under byggherrens kontroll.

Prøving som er fastsatt eller forutsatt i kontrakten, skal besørges og betales av entreprenøren. Forlanger byggherren prøving ut over dette, skal denne betales av ham hvis prøvene viser at kontraktens krav er oppfylt.

15 Byggherrens varslingsplikt ved entreprenørens prosjektering

Foretar entreprenøren prosjektering, skal byggherren varsle entreprenøren dersom han blir oppmerksom på at entreprenørens prosjektering er uegnet, uforsvarlig, ufullstendig eller inneholder uoverensstemmelser eller feil som kan føre til at arbeidet ikke blir i samsvar med det som er avtalt.

16 Byggeplassadministrasjon og fremdriftskontroll

Byggherren kan pålegge entreprenøren å utføre eller bli underlagt byggeplassadministrasjon og fremdriftskontroll når dette fremgår av kontrakten eller er særskilt avtalt senere.

Dersom entreprenøren er pålagt å utføre byggeplassadministrasjon og fremdriftskontroll, skal han, med mindre annet er avtalt:

- a) etablere en samlet fremdriftsplan for egne og administrerte sideentreprenørers arbeider;
- b) foreta kontroll med at fremdriftsplanene holdes;
- c) varsle byggherren innen rimelig tid dersom en administrert sideentreprenørs forhold truer med å forsinke fremdriften på byggeplassen;
- d) angi antatt årsak til forsinkelsen og forventet virkning for fremdriften;
- e) hvis mulig, angi tiltak for å avhjelpe eller minske forsinkelsen.

Utføres ikke disse forpliktelsene på forsvarlig måte, kan byggherren kreve erstatning for det tap han ellers ville ha unngått.

Overtakelse av forpliktelse til å utføre byggeplassadministrasjon og fremdriftskontroll av sideentreprenører innebærer ikke at entreprenøren gir avkall på sin rett til å kreve fristforlengelse og vederlagsjustering for forhold som har sin årsak hos en administrert sideentreprenør.

17 Tidsfrister og samordning

Entreprenøren skal utføre kontraktarbeidet til de avtalte tidsfrister.

Byggherren kan til enhver tid kreve at entreprenøren utarbeider og om nødvendig reviderer fremdriftsplan for egne arbeider. Fremdriftsplanen skal baseres på kontrakten og opplysninger gitt av byggherren i henhold til 18.1 f). Den skal vise hovedaktivitetene og hvilke andre aktiviteter disse er avhengige av. Entreprenøren skal jevnlig informere byggherren om fremdriftsstatus.

Entreprenøren har plikt til uten særskilt vederlag å samordne sin utførelse med sideentreprenører, prosjekterende og øvrige aktører i prosjektet, innenfor rammen av det som var påregnelig da kontrakten ble inngått.

18 Byggherrens ytelser

18.1 Byggherrens medvirkningsplikt

Med mindre annet er avtalt, skal byggherren fremskaffe og har ansvaret og risikoen for:

- a) tegninger, beskrivelser og beregninger som er nødvendige og egnet som grunnlag for utførelsen av kontraktarbeidet,
- b) at det fysiske arbeidsunderlaget, herunder andres arbeid på bygget eller anlegget som entreprenøren skal bygge på, er slik entreprenøren hadde grunn til å regne med ut fra kontrakten, oppdragets art og omstendighetene for øvrig;
- c) at grunnforholdene er slik entreprenøren hadde grunn til å regne med ut fra kontrakten, oppdragets art og omstendighetene for øvrig;
- d) fastmerker for høydemålinger, byggelinjer, nabogrenser og lignende;
- e) nødvendige tillatelser som etter lover og forskrifter skal utstedes til ham eller hans kontraktmedhjelpere, så som eventuell rammetillatelse m.v.;
- f) den fremdriftsmessige koordineringen av aktørene i prosjektet som er nødvendig for entreprenørens gjennomføring av sine kontraktsforpliktelser, se entreprenørens plikt til samordning i punkt 17. Entreprenøren kan, før han leverer fremdriftsplan etter punkt 17, kreve at byggherren utarbeider og om nødvendig reviderer en samlet oversikt som viser entreprisene og leveransene i prosjektet.

Byggherren bærer risikoen for kvaliteten og anvendeligheten av materialer og produkter han har levert. Han bærer likeledes risikoen for anvendeligheten av materialer og navngitte produkter han krever brukt.

18.2 Entreprenørens plikt til å varsle om svikt ved byggherrens medvirkning

Entreprenøren skal i forbindelse med sin produksjonsplanlegging gjennomgå byggherrens leveranser og annen medvirkning med sikte på produksjon.

Han skal varsle byggherren dersom han blir oppmerksom på at kontraktsdokumentene, tegninger, beskrivelser eller beregninger er ufullstendige, inneholder uoverensstemmelser eller andre feil, eller på annen måte ikke gir tilstrekkelig veiledning for utførelsen. Det samme gjelder dersom han oppdager prosjektering som er uegnet.

Entreprenøren skal på samme måte varsle byggherren dersom han blir oppmerksom på at det fysiske arbeidsunderlaget, fastmerker, grunnforhold, leverte materialer eller annen medvirkning fra byggherren ikke oppfyller de krav han etter kontrakten kunne forvente.

Dersom entreprenøren vil kreve vederlagsjustering eller fristforlengelse, skal kravet varsles og behandles etter bestemmelsene i punkt 19.4 og 22.

19 Endringer. Forsinkelser og svikt ved byggherrens medvirkning

19.1 Retten til å pålegge entreprenøren endringer

Byggherren kan ved endringsordre pålegge entreprenøren endringer.

En endring 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.

En endring må stå i sammenheng med det kontrakten omfatter, og ikke være av en vesentlig annen art enn det opprinnelig avtalte arbeid. Er ikke annet avtalt, kan ikke byggherren pålegge entreprenøren endringer ut over 15 % netto tillegg til kontraktssummen.

Avvik i forhold til kontraktens mengdeangivelse på poster som skal avregnes etter enhetspriser (regulerbare poster), utgjør ingen endring i forhold til disse bestemmelsene med mindre avviket i vesentlig grad overstiger det entreprenøren burde ha tatt i betraktning ved inngåelsen av kontrakten.

Dersom entreprenøren har krav på fristforlengelse, kan en endring også gå ut på at de dagmulktbelagte tidsfrister helt eller delvis skal fastholdes i den utstrekning dette kan skje innenfor rammen av en forsvarlig fremdrift og er praktisk mulig uten urimelige oppofrelser for entreprenøren.

Partene har krav på justering av vederlaget og tidsfrister som endringen medfører i henhold til 22.1 til 22.5.

Entreprenøren skal innen rimelig tid varsle byggherren om sitt krav på justering av vederlaget og tidsfrister som følge av endringen.

19.2 Endringsordre

En endringsordre skal være skriftlig og gi beskjed om at det kreves en endring, og hva endringen går ut på.

Endringsordren må være gitt av byggherren selv, hans representant, jf. punkt 5, eller av en person med skriftlig fullmakt til å utstede endringsordre.

Når entreprenøren mottar endringsordre i overensstemmelse med de to foregående ledd, blir han forpliktet til å utføre endringsarbeidet.

19.3 Endringsarbeid der det ikke er gitt endringsordre

Mottar entreprenøren pålegg om en ytelse uten at dette skjer i form av en endringsordre, skal han iverksette pålegget selv om han mener at pålegget innebærer en endring, dersom

- a) det er gitt av en person som har fullmakt til å gi endringsordre etter 19.2 annet ledd, eller
- b) det er gitt av en person som har fullmakt til å kontrollere entreprenørens utførelse og pålegget er gitt under gjennomføring av personens ordinære oppgaver i prosjektet, eller
- c) det fremgår av arbeidstegninger, arbeidsbeskrivelser eller lignende utarbeidet av byggherrens prosjekterende.

Mener entreprenøren at ovennevnte inneholder en endring, skal han innen rimelig tid varsle byggherren dersom han vil påberope dette. Det samme gjelder hvis entreprenøren mottar pålegg fra offentlig myndighet om å utføre arbeid som etter hans oppfatning utgjør en endring.

Når byggherren mottar varsel etter denne bestemmelsen, skal han innen rimelig tid enten utstede endringsordre eller avslå entreprenørens krav. Selv om entreprenøren mottar avslag på et krav om endringsordre, plikter han å utføre det omtvistede endringsarbeidet. Det samme gjelder dersom uenigheten gjelder størrelsen av kravet på fristforlengelse eller vederlagsjustering.

Er ikke annet avtalt kan entreprenøren før arbeidet igangsettes kreve at byggherren stiller sikkerhet for verdien av det omtvistede kravet. Dersom byggherren ikke stiller sikkerhet innen rimelig tid, kan entreprenøren på egen risiko innstille utførelsen av det arbeidet tvisten gjelder.

19.4 Entreprenørens krav ved svikt mv. ved byggherrens medvirkning

Hvis byggherrens leveranser eller annen medvirkning er forsinket eller svikter og dette påfører entreprenøren økte kostnader eller hindrer hans fremdrift, har entreprenøren krav på vederlagsjustering og fristforlengelse etter 22.1, 22.2, 22.3 og 22.5. Det samme gjelder hvis det inntreffer andre forhold som byggherren bærer risikoen for. Entreprenøren er forpliktet til å begrense og forebygge de økonomiske og fremdriftsmessige konsekvensene med rimelige midler.

Entreprenøren skal innen rimelig tid varsle byggherren om sitt krav på vederlagsjustering eller fristforlengelse etter dette punkt.

Byggherren skal innen rimelig tid ta stilling til entreprenørens krav.

20 Partenes krav på fristforlengelse på grunn av force majeure

Partene har krav på fristforlengelse, jf. 22.5, men ikke vederlagsjustering, jf. 22.1 til 22.4, 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 unngå eller overvinne følgene 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.

Partene har ikke krav på justering av vederlaget som følge av fristforlengelse etter denne bestemmelsen.

Parten skal innen rimelig tid varsle den andre parten om sitt krav på fristforlengelse etter denne bestemmelsen.

Den andre parten skal innen rimelig tid ta stilling til kravet.

21 Forsering ved avslag på krav om fristforlengelse

Hvis byggherren helt eller delvis avslår et berettiget krav på fristforlengelse, kan entreprenøren velge å anse avslaget som et pålegg om forsering gitt ved endringsordre. Entreprenøren har ikke en slik valgtrett dersom vederlaget for forseringen må antas å ville overstige den dagmulkten som ville ha påløpt hvis byggherrens avslag var berettiget og forsering ikke ble iverksatt, tillagt 30 %.

Før forsering etter første ledd iverksettes, skal byggherren varsles med angivelse av hva forseringen antas å ville koste.

22 Beregning av vederlagsjustering og fristforlengelse

22.1 Partenes krav på vederlagsjustering

Partene har krav på den justering av vederlaget som endringen gir grunnlag for.

Entreprenøren har i tillegg krav på den justering av vederlaget som forsinkelser eller svikt ved byggherrens leveranser eller annen medvirkning gir grunnlag for.

22.2 Vederlagsjustering ved anvendelige enhetspriser

Gjelder kravet om vederlagsjustering forhold der kontraktens enhetspriser er anvendelige, skal disse benyttes.

Enhetsprisene legges også til grunn for oppgjøret dersom grunnlaget for vederlagsjusteringen gjelder ytelser som i det vesentlige er likeartet med ytelser det er fastsatt enhetspriser for. Partene kan da kreve enhetsprisene justert for avviket. Justeringen skal reflektere prisnivået på de opprinnelige enhetsprisene.

Forrykkes forutsetningene for å anvende enhetsprisene, herunder som følge av omfanget eller antallet av endringsarbeider, tidspunktet for endringsarbeidet eller lignende, kan partene kreve at enhetsprisene justeres for de fordyrelser eller besparelser som dette har medført.

Den parten som vil gjøre krav på justering av enhetsprisene, skal varsle den andre parten innen rimelig tid etter at det foreligger forhold som gir grunnlag for slik justering. Unnlater han dette, har han bare krav på slik justering av enhetsprisen som den andre parten måtte forstå at forholdet ville føre til.

Den parten som mottar varsel om justering, skal svare innen rimelig tid. Dersom det ikke svares innen fristen, mister parten sine innsigelser mot kravet.

22.3 Vederlagsjustering når det ikke foreligger anvendelige enhetspriser

Hvis det ikke foreligger anvendelige enhetspriser, skal vederlagsjusteringen skje i samsvar med bestemmelsene om regningsarbeid etter 23.4. For fradrag skal det gjøres en reduksjon i vederlaget som tilsvarer den besparelsen fradraget har ført til, med en tilsvarende reduksjon av fortjenesten.

Entreprenøren skal, før regningsarbeidet igangsettes, varsle byggherren dersom han mener at vederlagsjusteringen skal skje etter bestemmelsene om regningsarbeid etter 23.4.

Byggherren skal innen rimelig tid ta stilling til entreprenørens varsel etter annet ledd.

Selv om byggherren er uenig i at vederlagsjusteringen skal skje etter bestemmelsene om regningsarbeid, skal entreprenøren overholde bestemmelsene i 23.4.

Entreprenøren kan gi, eller byggherren kan kreve at entreprenøren gir, et spesifisert tilbud på justering av vederlaget.

Byggherren skal ta stilling til tilbudet innen rimelig tid.

22.4 Avbestillingserstatning til underentreprenør og leverandør

Hvis entreprenøren som følge av en endring må betale avbestillingserstatning til en underentreprenør eller leverandør, kan han kreve erstatningsbeløpet dekket av byggherren.

22.5 Beregning av fristforlengelse

Når entreprenøren har krav på fristforlengelse som følge av forholdene i 19.2, 19.3, 19.4 og punkt 20, skal partene søke å oppnå avtale om fristforlengelsen.

Dersom det ikke oppnås avtale, skal fristforlengelsen svare til virkningen på fremdriften som vedkommende fremdriftshindrende forhold har forårsaket.

23 Betaling av entreprenørens vederlag

23.1 Indeksregulering. Endring av offentlige gebyrer og avgifter

Er ikke annet avtalt, reguleres kontraktssummen etter bestemmelsene i NS 3405 – Bestemmelser om regulering av kontraktssum for bygg og anlegg på grunn av endringer i lønninger, priser, sosiale utgifter m.m., - totalindeksmetoden – med én kalendermåned som avregningsperiode.

Dette gjelder også regningsarbeider og tilleggsarbeider som skal utføres etter kontraktens enhetspriser.

Dersom tilbud gis under utførelsen, skal prisene i slike tilbud ikke prisreguleres med mindre annet avtales.

Endres offentlige gebyrer og avgifter som entreprenøren etter kontrakten skal betale etter at entreprenøren inngav sitt tilbud, skal vederlaget justeres som følge av endringen uten tillagt merverdiavgift eller påslag for indirekte kostnader, risiko og fortjeneste.

23.2 Mengdekontroll

Er det i kontrakten fastsatt at entreprenøren skal foreta mengdekontroll, skal han kontrollere de mengdene som er angitt i beskrivelsen, mot de tilsvarende mengder som fremgår av tilbudsgrunnlagets tegninger, innen angitt frist som skal være rimelig.

Entreprenøren taper retten til å påberope seg feil i de mengdene som er angitt i beskrivelsen, som han ikke har sendt melding om til byggherren innen fristens utløp.

Byggherren taper retten til å påberope seg feil i mengdeangivelsen som han ikke har sendt entreprenøren melding om innen én måned etter utløpet av entreprenørens frist. Dersom byggherrens krav om mengdekorleksjon gjelder andre deler av beskrivelsen enn entreprenørens krav, får entreprenøren en tilleggsfrist for ytterligere merknader på én måned fra han mottok byggherrens krav.

Selv om mengdene etter ovenstående bestemmelser er blitt bindende, kan hver av partene likevel påberope seg feil som vil føre til vesentlige tillegg eller fradrag i kontraktssummen, eller feil som ikke kunne forventes å bli oppdaget ved en vanlig aktsom kontroll.

23.3 Fakturering og betaling

Er ikke annet avtalt, kan entreprenøren etter hvert som utførelsen skjer, kreve avdrag på grunnlag av utført arbeid.

Er ikke annet avtalt, skal spesifisert avdragsfaktura ikke sendes oftere enn hver måned.

Målinger og påvisninger som er nødvendige for å beregne avdrag og fakturagrunnlag for øvrig, skal foretas av entreprenøren. Byggherren har rett til å delta, og skal ha varsel i rimelig tid fra entreprenøren.

Betaling av avdrag innebærer ingen godkjennelse av grunnlaget for vedkommende faktura.

Det skal trekkes 10 % av avdragsgrunnlaget for avdragsfakturaene. Restbeløpet utgjør fakturabeløpet. Fakturabeløpet tillegges merverdiavgift. Når samlet innestående beløp har nådd 5 % av kontraktssummen, skal senere fakturering gjøres uten fradrag for innestående. Innestående beløp faktureres i slutfakturaen.

Endringsarbeider og regningsarbeider etc. faktureres som egne fakturaer når de er ferdigstilt. Kravene faktureres fullt ut.

Avtalte lønns- og prisendringer kan avregnes hver måned og skal faktureres som egne fakturaer.

Byggherren plikter å betale innen 28 dager etter at han har mottatt faktura. Ved forsinket betaling betales forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Er det påløpt dagmulkt, eller har byggherren andre krav som følge av entreprenørens kontraktbrudd, kan byggherren holde tilbake så mye av betalingen at dette dekker det spesifiserte kravet. For øvrig plikter byggherren å betale uomtvistede krav innen de fastsatte betalingsfrister.

23.4 Særlig om regningsarbeider

Når arbeid skal utføres etter regning, skal entreprenøren ha betalt for nødvendige kostnader med å utføre arbeidet og et avtalt eller sedvanlig påslag til dekning av indirekte kostnader, risiko og fortjeneste. Regningsarbeider skal drives rasjonelt og forsvarlig.

Entreprenøren skal på forlangende fra byggherren gi denne et skriftlig overslag over hva arbeidene sannsynligvis vil koste. Entreprenøren skal innen rimelig tid skriftlig varsle byggherren dersom det er grunn til å tro at det vil bli vesentlige overskridelser av kostnadsoverslaget.

Er ikke annet avtalt, skal entreprenøren hver uke sende byggherren spesifiserte oppgaver over påløpte kostnader, herunder for materialforbruk og forbruk av tid når det gjelder mannskap og maskiner. Entreprenøren kan, når det gjelder kostnader og tidsforbruk som skyldes forsinkelse eller sviikt ved byggherrens leveranser eller medvirkning med mer, kreve at oppgavene ikke skal sendes oftere enn hver måned. Kontroll av oppgavene skal skje innen 14 dager etter at de er mottatt, med mindre byggherren innen fristen krever ytterligere dokumentasjon og nærmere spesifisering av de forhold entreprenøren påberoper seg som grunnlag for sine krav. Byggherren skal, så vidt mulig, konkretisere sitt dokumentasjonskrav.

Dersom entreprenøren ikke leverer oppgaver i samsvar med tredje ledd, har han bare krav på dekning av de utgifter byggherren måtte forstå at entreprenøren har hatt, med tillegg av påslag til dekning av indirekte kostnader, risiko og fortjeneste.

Byggherren er ikke avskåret fra senere å påberope seg at de totale kostnadene ved regningsarbeidet er blitt unødvendig høye på grunn av urasjonell drift eller annet uforsvarlig forhold.

24 Overtakelse

24.1 Overtakelsesforretning

Kontraktarbeidet overtas av byggherren ved overtakelsesforretning. Entreprenøren skal i rimelig tid før kontraktarbeidet er ferdig, innkalle byggherren til overtakelsesforretning. Partene har plikt til å møte på overtakelsesforretning. Unnlater én av partene å møte uten gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakelsesforretningen alene.

Overtakelsen skjer samlet for hele kontraktarbeidet med mindre delovertakelse har funnet sted. Ved delovertakelse får de nedenstående bestemmelsene om overtakelsesforretning og overtakelse tilsvarende anvendelse.

24.2 Protokoll

Det skal føres protokoll over overtakelsesforretningen, som skal angi:

- a) hvem som er til stede;
- b) mangler som måtte påvises;
- c) frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbefaring;
- d) hvorvidt kontraktarbeidet overtas eller nektes overtatt.

Protokollen skal undertegnes av de partene som har vært tilstede. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

24.3 Byggherrens rett til å nekte overtakelse

Byggherren kan nekte å overta kontraktarbeidet hvis det ved overtakelsesforretningen påvises slike mangler at disse eller utbedringen av dem vil hindre den forutsatte bruken av kontraktarbeidet.

Hvis byggherren urettmessig nekter å overta kontraktarbeidet, skal overtakelse anses å ha funnet sted.

24.4 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelse inntreffer følgende virkninger:

- a) Eventuell dagmulkt slutter å løpe, jf. 26.2.
- b) Risikoen for kontraktarbeidet går over fra entreprenøren til byggherren, jf. punkt 10.
- c) Entreprenørens plikt til å holde kontraktarbeidet forsikret opphører, jf. punkt 9.
- d) Reklamasjonsfristen etter 27.6 begynner å løpe.
- e) Entreprenøren skal sende sluttoppstilling og slutfaktura til byggherren, jf. 25.1.
- f) Sikkerhet som entreprenøren har stilt for ansvar i byggetiden, nedtrappes i samsvar med bestemmelsene i punkt 8.

24.5 Delovertakelse

Byggherren kan overta deler av kontraktarbeidet dersom dette er særskilt avtalt.

Byggherren har også rett til å overta deler av kontraktarbeidet ved overtakelsesforretning etter å ha drøftet dette med entreprenøren. Medfører en slik delovertakelse merutgifter for entreprenøren, eller hindres entreprenørens fremdrift, reguleres dette etter bestemmelsene i punkt 19.

Delovertakelse skal skje ved overtakelsesforretning. For delovertakelse gjelder bestemmelsene i 24.1, 24.2 og 24.3 så langt de passer. Ved delovertakelse skal det angis hvilke deler av bygget eller anlegget som overtas, og hvilken kontraktsverdi eller forholdsmessig verdi disse har.

Ved delovertakelse gjelder bestemmelsene i 24.4 tilsvarende for den delen av kontraktarbeidet som overtas, dog slik at entreprenøren fortsatt skal holde hele kontraktarbeidet forsikret etter punkt 9 inntil hele kontraktarbeidet er overtatt.

24.6 Byggherrens urettmessige brukstakelse

Ut over det som er fastsatt i 24.5, har byggherren ikke rett til uten entreprenørens samtykke å ta kontraktsarbeidet i bruk før overtakelsen. Dersom byggherren likevel tar kontraktsarbeid i bruk, foreligger det mislighold av kontrakten.

Som brukstakelse regnes ikke at byggherren selv eller hans kontraktsmedhjelpere tar deler av kontraktarbeidet i bruk slik som forutsatt i kontrakt eller i fremdriftsplan.

Risikoen for de deler av kontraktarbeidet som tas i urettmessig bruk, går over ved brukstakelse.

Ved urettmessig brukstakelse skal entreprenøren gi byggherren et varsel med kort frist til enten å kreve delovertakelse etter 24.5 eller for øvrig rette forholdet.

Dersom byggherren ikke retter forholdet, går risikoen for hele kontraktarbeidet over på byggherren regnet fra utløpet av fristen. Eventuell dagmulkt slutter å løpe. For de arbeider som var fullført da bruken ble påbegynt, utløper reklamasjonsfristen etter 27.5 fjorten dager etter utløpet av den fristen som er fastsatt av entreprenøren.

Fra samme tidspunkt løper reklamasjonsfristen etter 27.6.

25 Sluttoppgjør

25.1 Sluttoppstilling med slutfaktura

Er ikke annet avtalt, skal entreprenøren sende byggherren en sluttoppstilling vedlagt en slutfaktura innen en frist på to måneder fra overtakelsen. Innsendt slutfaktura og sluttoppstilling kan korrigeres inntil fristens utløp.

Sluttoppstillingen skal inneholde en full oversikt over partenes mellomværende. Den skal inneholde en spesifisering over alle entreprenørens krav i forbindelse med kontrakten. Den skal derfor inneholde:

- a) alle fakturerte og betalte krav;
- b) alle fakturerte krav som ikke er betalt, uansett om de er forfalt eller ikke;
- c) krav som er fakturerte og forfalt, men som byggherren har avvist, og som entreprenøren opprettholder;
- d) alle krav entreprenøren mener å ha som ennå ikke er fakturert, herunder innestående beløp, jf. 23.3.

Entreprenøren kan bare ta forbehold om senere endring av sluttoppstillingen dersom grunnlaget for beregning av et krav ikke har foreligget i tide. Slikt forbehold kan bare gjøres for spesifikt angitt kravsgrunnlag. I slutfakturaen inntas de krav som er nevnt i annet ledd, bokstav d).

Krav som ikke er medtatt i sluttoppstillingen, kan ikke fremsettes etter utløpet av fristen nevnt i første ledd. Dette gjelder likevel ikke krav knyttet til arbeid som først skal utføres etter overtakelsen, krav på innestående etter 23.3, gjenstående krav på indeksregulering etter 23.1 første til tredje ledd, og krav som er brakt inn for domstolene eller avtalt voldgift.

Dersom entreprenøren ikke overholder fristen for innsendelse av sluttoppstilling og slutfaktura, kan byggherren skriftlig fastsette en endelig frist for oversendelse. Denne fristen skal ikke være kortere enn 14 dager. Etter utløpet av fristen taper entreprenøren alle krav i forbindelse med kontrakten som ikke allerede er betalt eller nevnt i foregående ledds andre punktum.

25.2 Betaling av slutfaktura. Innsigelser og krav

Er ikke annet avtalt, skal byggherren betale innen to måneder regnet fra mottakelsen av sluttoppstillingen vedlagt slutfakturaen. Er ikke annet avtalt, skal innsigelser byggherren har mot slutfakturaen eller krav han har mot entreprenøren i forbindelse med kontrakten, fremsettes innen betalingsfristen. Innsigelser og krav som byggherren har fremsatt tidligere, skal gjentas overfor entreprenøren innen fristen dersom de opprettholdes.

Innsigelser og krav som ikke fremmes innen fristen, kan ikke fremsettes senere. Dette gjelder likevel ikke innsigelser og krav som er brakt inn for domstolene eller avtalt voldgift.

Innsigelser og krav som byggherren har som følge av mangler ved kontraktarbeidet, reguleres alene av bestemmelsene i punkt 27.

26 Forsinkelse

26.1 Dagmulktbelagte frister

Sluttfristen for kontraktarbeidene er dagmulktbelagt. Dersom kontrakten ikke inneholder en sluttfrist, skal denne fastsettes basert på at entreprenøren påbegynner utførelsen snarest mulig etter at kontrakten er inngått og gjennomfører arbeidet rasjonelt og uten unødvendig opphold. Andre frister enn sluttfristen er bare dagmulktbelagt når dette er uttrykkelig angitt i kontrakten for den enkelte frist.

Byggherren kan ikke kreve erstatning i stedet for dagmulkt ved overskridelse av dagmulktbelagte frister, med mindre det foreligger forsett eller grov uaktsomhet.

26.2 Når påløper dagmulkt

Byggherren kan kreve dagmulkt dersom arbeidet ikke er ferdigstilt innen de dagmulktbelagte frister, eventuelt justert for entreprenørens fristforlengelse. Dagmulkten slutter å løpe ved ferdigstillingen.

Arbeidet anses ferdigstilt den dato det overtas av byggherren, eller den dato entreprenøren har krevd overtakelse dersom byggherren da ikke kan nekte overtakelse i henhold til 24.3.

26.3 Dagmulktens størrelse

Er ikke annet avtalt, skal dagmulkten per hverdag utgjøre:

- 1 ‰ av kontraktssummen ved overskridelse av sluttfristen, men ikke mindre enn kr. 1500.
- 1 ‰ av kontraktssummen for den del av kontraktarbeidet som skal være ferdigstilt til en dagmulktbelagt delfrist, men ikke mindre enn kr. 750.

Med hverdager menes alle dager unntatt helligdager og offentlige høytidsdager.

Entreprenørens samlede dagmulktansvar er begrenset til 10 % av kontraktssummen. Ansvarsbegrensningen gjelder ikke dersom forsinkelsen har sin årsak i forsett eller grov uaktsomhet hos entreprenøren.

27 Mangel ved kontraktarbeidet. Erstatningsansvar

27.1 Mangel

Det foreligger mangel dersom kontraktarbeidet ved overtakelsen ikke er i den stand byggherren har krav på etter kontrakten, og dette skyldes forhold entreprenøren svarer for.

Som mangel regnes også skade på kontraktarbeidet som oppstår etter overtakelsen, og som er en nærliggende og påregnelig følge av den opprinnelige mangelen.

27.2 Utbedring

Mangel ved kontraktarbeidet som byggherren har påberopt i rett tid, har entreprenøren rett og plikt til å utbedre for egen kostnad, med mindre kostnadene til utbedringen vil bli uforholdsmessig store i forhold til det som oppnås.

Dette gjelder likevel ikke dersom mangelen har forvoldt skader på andre deler av kontraktarbeidet som dekkes av forsikringer byggherren har tegnet. Entreprenøren skal da bare erstatte byggherren det tapet som ikke dekkes av forsikringen. Skyldes mangelen forsett eller grov uaktsomhet hos entreprenøren, får bestemmelsen i første ledd likevel anvendelse.

Er ikke utbedring foretatt innen en rimelig frist fastsatt av byggherren, kan byggherren kreve at entreprenøren betaler byggherrens forsvarlige kostnader til utbedring utført av andre. Byggherren skal varsle entreprenøren før utbedringen blir satt bort til andre.

27.3 Prisavslag

Kan ikke byggherren kreve utbedring etter 27.2 første ledd, kan han i stedet kreve prisavslag. Det samme gjelder der byggherren bare kan kreve delvis utbedring.

Prisavslagets størrelse fastsettes på grunnlag av den reduksjon av byggets eller anleggets verdi som mangelen representerer. Prisavslaget skal minst svare til den besparelsen entreprenøren har oppnådd som følge av at utførelsen ikke er kontraktmessig.

27.4 Erstatning ved mangel

Entreprenøren er ansvarlig for kostnadene til utbedring av skader på deler av bygget eller anlegget som ikke omfattes av kontrakten, når skaden er en følge av mangel som skyldes uaktsomhet hos entreprenøren. Forutsetningen er at utbedringen skjer på en rimelig og forsvarlig måte.

Har mangelen påført byggherren et økonomisk tap som ikke dekkes av de foregående bestemmelsene, kan byggherren kreve dette dekket bare dersom mangelen har sin årsak i forsett eller grov uaktsomhet hos entreprenøren.

27.5 Reklamasjon ved overtakelse

Byggherren taper sin rett til å gjøre mangel gjeldende dersom han ikke senest ved overtakelsesforretningens avslutning melder fra om mangel som han har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen.

Mangelen skal angis i overtakelsesprotokollen eller i et vedlegg til denne, jf. 24.2.

27.6 Senere reklamasjon

Byggherren taper sin rett til å gjøre mangel gjeldende etter overtakelsen dersom han ikke varsler entreprenøren innen rimelig tid etter at han har eller burde ha oppdaget den.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen.

For de delene av kontraktarbeidet som det er foretatt utbedring på etter 27.2, løper en ny 5-års frist fra avslutningen av utbedringsarbeidet for vedkommende del, men ikke mer enn ett år ut over den opprinnelige fristen.

Utføres deler av kontraktarbeidet etter overtakelsen, løper reklamasjonsfristen fra avslutningen av utførelsen av vedkommende del.

27.7 Unntak fra reklamasjonsbestemmelsene

Uansett reklamasjonsbestemmelsene i 27.5 og 27.6, kan byggherren gjøre gjeldende mangel som har sin årsak i forsett eller grov uaktsomhet hos entreprenøren.

28 Avbestilling

Byggherren har rett til å avbestille hele eller deler av kontraktarbeidet.

Avbestilling skal foretas skriftlig i så god tid som mulig.

Dersom entreprenørens samlede vederlag etter fradrag og tillegg ved endringsarbeider reduseres med mindre enn 15 % av kontraktssummen, skal reduksjonen alltid behandles etter bestemmelsene om endringer. Dersom reduksjonen blir 15 % av kontraktssummen eller mer, anses hele reduksjonen som delvis avbestilling.

Ved avbestilling har entreprenøren krav på erstatning for det økonomiske tapet han lider som følge av avbestillingen.

Inntil overtakelse har skjedd, kan avtalte ytelser ikke utføres av andre entreprenører.

29 Hevning og stansing på grunn av mislighold

29.1 Hevning

En part kan heve kontrakten dersom den andre parten vesentlig misligholder sine kontraktsforpliktelser, eller dersom det er klart at vesentlig mislighold vil inntre. En part kan likeledes heve kontrakten dersom den andre parten går konkurs, eller han blir bevislig insolvent.

Før hevning kan iverksettes etter første ledd, skal den part som ønsker å heve, ha gitt den andre parten en rimelig frist til å rette forholdet, med varsel om hevning om så ikke skjer.

29.2 Entreprenørens rett til å stanse arbeidet

Entreprenøren har med 24 timers skriftlig varsel rett til å stanse utførelsen dersom byggherren vesentlig misligholder sin betalingsforpliktelse, eller det er klart at slikt mislighold vil inntre.

Ved stansing har entreprenøren krav på vederlagsjustering og fristforlengelse i samsvar med bestemmelsene i 22.1, 22.2, 22.3 og 22.5. Entreprenøren skal varsle sitt krav i samsvar med 19.4 annet ledd.

30 Eiendomsrett til kontraktarbeid og materialer

30.1 Eiendomsrettens overgang

Kontraktarbeidet blir byggherrens eiendom etter hvert som det utføres. Materialer som er tilført byggeplassen, og som skal bygges inn, blir byggherrens eiendom når han har betalt dem.

30.2 Eiendomsrett til materialer

Materialer byggherren har levert, og som ikke medgår til kontraktarbeidet, er byggherrens eiendom.

Brukte materialer som skal fjernes ved ombygging, riving eller reparasjon, tilfaller entreprenøren, unntatt ved regningsarbeider.

31 Tvister

Enhver tvist mellom partene om kontraktsforholdet som ikke løses i minnelighet, avgjøres ved ordinær rettergang.

Bygge- eller anleggsstedets verneting skal være verneting for alle søksmål som måtte utspringe av kontrakten.

- Norsk Standard og guider fastsettes av Standard Norge. Andre dokumenter fra Standard Norge som tekniske spesifikasjoner og workshopavtaler publiseres etter ferdigstilling uten formell fastsetting.
- Dette dokumentet er utgitt i samarbeid mellom Standard Norge og Standard Online AS.
- Standard Norge kan gi opplysninger om innholdet i dokumentet og svare på faglige spørsmål. Mer informasjon om standardisering finnes på www.standard.no.
- Inntektene fra salg av standarder som Standard Online AS står for, utgjør en stor og avgjørende del av finansieringen av standardiseringsarbeidet i Norge.
- Spørsmål om gjengivelse fra dokumentet rettes til Standard Online AS. Mer informasjon om alle Standard Onlines produkter og tjenester relatert til standarder finnes på www.standard.no.
- Innspill og tips til forbedring av våre produkter og tjenester ønskes velkommen og kan rettes til Standard Norge og Standard Online AS.

For mer informasjon se standard.no

Standard Norge

Postboks 242
1326 Lysaker

Telefon 67 83 86 00
Telefaks 67 83 86 01

info@standard.no
www.standard.no

Standard Online AS

Postboks 252
1326 Lysaker

Telefon 67 83 87 00
Telefaks 67 83 87 01

salg@standard.no
www.standard.no