

UiO : **Det juridiske fakultet**

# Entrepriserettslige reguleringer i NS 8407 i møte med en pandemi

Totalentreprenørens adgang til å kreve tilleggsvederlag og fristforlengelse, når arbeidet forsinkes eller fordyres som følge av pandemiltak.

Kandidatnummer: 553.

Leveringsfrist: 27. november 2023.

Antall ord: 17848.



# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDENDE BETRAKTNINGER .....</b>	<b>1</b>
1.1	Tema og aktualitet.....	1
1.2	Problemstillinger, perspektiv og avgrensninger.....	2
1.3	Rettskildesituasjon og metode .....	2
1.4	Sentrale hensyn og risikoplassering.....	4
1.5	Veien videre .....	5
<b>2</b>	<b>RETTLIGE REGULERINGER I NS 8407.....</b>	<b>6</b>
2.1	Vurderingstema.....	6
2.2	Rettslig utgangspunkt.....	6
2.3	Vederlagsformatets betydning .....	7
2.4	Force majeure.....	8
2.4.1	Vurderingstema .....	8
2.4.2	Vilkår 1: Hindringsvilkåret.....	9
2.4.3	Vilkår 2: Overvinnelses- og rimelighetsvilkåret .....	11
2.4.4	Vilkår 3: Kontrollvilkåret .....	13
2.4.5	Vilkår 4: Betraktningstvilkåret .....	15
2.4.6	Konkurrerende årsaker.....	16
2.4.7	Rettsvirkninger .....	17
2.5	Myndighetstiltak som grunnlag for endring .....	18
2.5.1	Vurderingstema .....	18
2.5.2	Myndighetstiltak som grunnlag for endring etter NS 8407 pkt. 14.4.....	19
2.5.3	Myndighetstiltak som grunnlag for endring etter NS 8407 pkt. 15.2.....	22
2.5.4	Rettsvirkninger .....	24
2.6	Forholdet mellom endringsreglene og force majeure .....	25
2.6.1	Vurderingstema .....	25
2.6.2	Ordlyden .....	26
2.6.3	Systembetraktninger .....	28
2.6.4	Rettspraksis.....	29
2.6.5	Juridisk litteratur.....	32
2.6.6	Uttalelser fra BFJR .....	34
2.6.7	Andre landentreprisestandarder .....	35
2.6.8	Haventreprisestandardene.....	36
2.6.9	Forbrukerentreprisene.....	37
2.6.10	Nordiske entreprisestandarder .....	40
2.6.11	Reelle hensyn.....	42

2.6.12	Konklusjon.....	43
2.7	Konklusjon på den overordnede problemstillingen .....	44
<b>3</b>	<b>GIR DE RETTSLIGE REGULERINGENE I NS 8407 UTTRYKK FOR EN RIMELIG LØSNING I MØTE MED EN PANDEMI? .....</b>	<b>45</b>
	<b>KILDELISTE: .....</b>	<b>49</b>

# 1 Innledende betraktninger

## 1.1 Tema og aktualitet

Avhandlingens hovedproblemstilling er i hvilken utstrekning en totalentreprenør kan kreve tilleggsvederlag og fristforlengelse, når arbeidet forsinkes eller fordyres av myndighetstiltak som iverksettes i møte med en pandemi.

Covid-19 er en virusinfeksjon, som ble oppdaget i Kina i desember 2019. Virusets spredning ble raskt internasjonal, og fikk 11. mars 2020 status som pandemi.<sup>1</sup> Pandemien fikk for alvor fotfeste i Norge i mars 2020, og regjeringen stengte ned landet 12. mars 2020. Dens alvor medførte at regjeringen fattet noen av de mest inngripende tiltakene i fredstid.<sup>2</sup> Tiltakene har rammet både privatpersoner og næringslivet. Blant annet medførte pandemien nedsatt tilgang på råvarer, innreiserestriksjoner, smitteverntiltak på byggeplasser og karantene for ansatte. Konsekvensene av slike tiltak kan være forsinkelser eller betydelige merkostnader, uten at entreprenøren har hatt anledning til å innkalkulere disse virkningene i tilbudsomgangen.

Pandemier er ekstraordinære begivenheter som har reist, og reiser interessante juridiske problemstillinger. I lys av covid-19-pandemien, og ikke minst krigen mellom Russland og Ukraina, har særlig reglene om force majeure fått fornyet aktualitet. Fra å ha ligget nærmest urørt i flere tiår, har reglene igjen blitt drøftet i rettspraksis og i diskusjoner i bransjen. For partene i byggeprosjektene er et viktig tema knyttet til risikofordelingen i relasjon til forsinkelsene og merkostnadene pandemitiltakene medfører. For entreprenøren blir det viktig å finne ut hvilket rettslig grunnlag han kan påberope seg for dekning av konsekvensene tiltakene påfører han.

Formålet med avhandlingen er å drøfte hvilke rettslige reguleringer som finnes, og hvilke reguleringer som kan komme entreprenøren til unnsetning i møte med en pandemi. Avslutningsvis vil det foretas en vurdering av rimeligheten av løsningen.

---

<sup>1</sup> WHO (2020, 11. mars).

<sup>2</sup> NRK (2020, 12. mars).

## 1.2 Problemstillinger, perspektiv og avgrensninger

Avhandlingens problemstilling er i hvilken utstrekning en totalentreprenør kan kreve tilleggsvederlag og fristforlengelse, når arbeidet forsinkes eller fordyres som følge av pandemiltak. Problemstillingen vil besvares ved å analysere NS 8407, og drøfte om den inneholder reguleringer som kan gi en totalentreprenør rett på tilleggsvederlag og fristforlengelse. Av plasshensyn behandles bare kommersielle totalentrepriser i relasjon til NS 8407:2011, og det avgrenses derfor mot forbrukerentrepriser og andre kommersielle entreprisestandarder. Det legges til grunn at standardkontrakten er inntatt i partenes avtale uten vesentlige modifikasjoner. Andre standardkontrakter trekkes bare inn der det tilfører noe ekstra til argumentasjonen.

Overordnet relaterer hovedproblemstillingen seg til en undersøkelse av risikofordelingen mellom en totalentreprenør og en byggherre i et tilfelle av pandemi. Avhandlingen omhandler pandemier generelt, men siden covid-19 er den mest nærliggende pandemien i tid, er det naturlig å trekke inn myndighetstiltakene i forbindelse covid-19 som eksempler i det følgende.

Avslutningsvis vil det gis noen bemerkninger til om løsningen vi har kommet frem til basert på en analyse av NS 8407 er rimelig. Rimelighetsvurderingen vil skje ved en vurdering av kryssende entrepriserettslige hensyn og prinsipper. Det skal også vurderes om standardkontrakten er moden for endring etter erfaringene fra covid-19-pandemien.

## 1.3 Rettskildesituasjon og metode

Avhandlingen er inndelt i en rettsdogmatisk del og en rettspolitisk del. Rettsdogmatisk metode innebærer å undersøke innholdet av gjeldende rett. Denne delen av fremstillingen preges av den spesielle rettskildesituasjonen innen entrepriseretten. Rettspolitisk metode innebærer å undersøke hvordan retten bør være, sammenlignet med idealer og prinsipper innenfor rettsområdet.

Rettskildesituasjonen innenfor entrepriseretten er særegen, ved at det bare er forbrukerentreprisene som er lovregulert. I kommersielle entrepriseforhold, som er temaet i denne avhandlingen, er det lange tradisjoner for at representanter fra både byggherre- og entreprenørsiden utarbeider standardkontrakter for ulike bygg- og anleggsprosjekter.<sup>3</sup>

Et ytterligere særtrekk, er at det ikke finnes det vi tradisjonelt anser som forarbeider til standardkontraktene. Kontrakten som ferdig dokument gir derfor uttrykk for det partene har blitt enige om og er derfor det sentrale utgangspunktet. Metodisk innebærer det at den naturlig språklige forståelsen av ordlyden står i en sterkere stilling. Det er i tråd med langvarig praksis å

---

<sup>3</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 25.

tillegge en objektiv forståelse av ordlyden stor vekt i profesjonelle partsforhold,<sup>4</sup> og det gjør seg særlig gjeldende på entrepriserettens område hvor standardkontraktene er nøye utarbeidet.

Videre har standardene i stor grad blitt inspirert av lovgivningstradisjonen innenfor kjøpsretten og bustadoppføringslova.<sup>5</sup> I den grad bestemmelser fra disse er sammenfallende med standardens regulering, vil forarbeider og rettspraksis knyttet til disse bestemmelsene anses relevant.

Tradisjonelt har heller ikke rettspraksis vært særlig tilgjengelig i entrepriseretten. Det skyldes at mange av sakene har vært løst ved forhandlinger eller voldgift. Voldgiftsavgjørelsene har vært upubliserte, og rettsområdet har derfor lenge vært preget av lite offentlighet. Til tross for rettspraksis' tradisjonelt beskjedne rolle, har domstolene avgjort flere rettssaker de siste 15-20 årene. Likevel har ikke mange av avgjørelsene blitt fattet av Høyesterett. Derimot finnes det en del avgjørelser fra de lavere rettsinstansene. I tråd med tradisjonell rettskildelære har underrettspraksis normalt lavere rettskildemessig vekt. I fravær av rettspraksis fra Høyesterett, lovgivning og forarbeider, vil likevel slike avgjørelser utgjøre viktige tolkningsbidrag for hvordan domstolene har løst ulike tvilsspørsmål i entrepriseretten. Ytterligere er rettspraksis om alminnelig avtaletolkning blant profesjonelle kontraktparter relevant.

Andre rettskildefaktorer som alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper vil kunne ha større betydning ved tolkning og utfylling av entrepriserettslige avtaler. Det skyldes at standardkontraktene i stor grad kodifiserer dem. Bakgrunnsretten er dessuten et selvstendig tolkningsmoment når avtalen ikke gir en sikker løsning.<sup>6</sup> Ytterligere innebærer mangelen på mer tungtveiende autoritative rettskildefaktorer, at juridisk teori vil kunne tillegges større vekt enn det man tradisjonelt gjør ellers. I den grad teorien gir oppfatninger av generell karakter, preget av transparens og objektivitet, vil det kunne vektlegges.<sup>7</sup>

Ved pandemier gjør særlige hensyn seg gjeldende, herunder beskyttelse av folkehelsen. Som illustrert ved covid-19 benyttet myndighetene seg av smittevernlovens adgang til å innføre en rekke nasjonale og kommunale tiltak i forskrift.<sup>8</sup> Selv om fokuset i det følgende ikke konkret er covid-19-pandemien, vil de ulike forskriftene vedtatt i forbindelse med covid-19 likevel kunne bli brukt som eksempler på hva partene kan møte i forbindelse med en pandemi.

---

<sup>4</sup> Jf. bl.a. HR-2019-830-A avsnitt 37.

<sup>5</sup> Kjøpsloven 1988 og bustadoppføringslova 1997.

<sup>6</sup> HR-2023-411-A avsnitt 37, jf. HR-2016-1447-A (KLP) avsnitt 46.

<sup>7</sup> Askeland (2019) s. 462-465.

<sup>8</sup> Smittevernloven 1994 § 7-1.

## 1.4 Sentrale hensyn og risikoplassering

Entrepriseretten er utformet i lys av en rekke sentrale hensyn. Hensynene ligger til grunn for utformingen av standardkontraktene, og kan derfor trekkes inn ved tolkningen av dem. Særlig sentralt er hensynet til forutsigbarhet. Dette er fremhevet i rettspraksis, hvor hensynet får betydning for ordlydsfortolkningen ved at det kreves «sterke grunner» for å fravike en tolkning som følger av en naturlig språklig forståelse av ordlyden. Det gjelder særlig ved standardkontrakter mellom profesjonelle parter, som er blitt til ved «forhandlinger mellom interesseorganisasjoner».<sup>9</sup> Dessuten leses ofte kontraktene av andre enn partene, herunder i anbudskonkurransen. Forutsigbarhetshensyn er følgelig i kjernen av tolkningen.

Hensynet til forutsigbarhet har blant annet gitt seg utslag i at partene har valgt å regulere risikoen for ulike situasjoner i kontraktene. Risikosynspunkter er regulert mange steder i NS 8407, men risikobegrepet har ingen allmenn definisjon. Risikospørsmålet kan likevel forstås som et spørsmål om hvem av partene som er nærmest å bære byrden av en situasjon. Overordnet skilles det mellom tre ulike risikoområder, henholdsvis entreprenørrisiko, byggherrerisiko og «utenfrakommende forhold».<sup>10</sup> Oppdelingen er et resultat av en funksjonsfordelingstanke, hvor det sentrale er at risikoen følger av hva som er naturlig å karakterisere som partenes funksjoner. Ved et utenfrakommende forhold, vil situasjonen ramme utenfor partenes funksjonsområde og det anses derfor ikke rimelig å velte hele risikoen over på den ene av partene.

Videre kan rimelighetshensyn være relevante ved tolkningen av bestemmelsene. Dette er hensyn domstolene generelt vektlegger i norsk rett, hvor det sentrale er hva slags resultat som samlet sett er mest rimelig. Hensynet til forutsigbarhet kan kollidere med rimelighetshensyn dersom hensynene trekker i ulik retning. I disse tilfellene må hensynene avveies mot hverandre. Hensynet til forutsigbarhet innebærer ikke at man ved en forutsigbar kontrakt, ikke kan ha innslag av rimelighet. Tvert imot kan hensynet til forutsigbarhet gjenspeile en tydelig risikofordeling, som et utslag av partenes enighet om hva slags risikoplassering som er mest rimelig alle forholdene tatt i betraktning.

Andre hensyn, som blant annet lojalitets-, samfunnsøkonomiske- og retts tekniske hensyn vil også trekkes inn i den videre fremstillingen. Hensynene skal særlig gjennomgå i den rettspolitiske delen, men de fremheves allerede innledningsvis som et resultat av deres relevans i tolkningsprosessen og dermed også for løsningen av avhandlingens hovedproblemstilling.

---

<sup>9</sup> Rt-2010-1345 (Oslo Vei).

<sup>10</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 192.

## **1.5 Veien videre**

Den videre fremstillingen består av 2 hovedkapitler. I kapittel 2 behandles avhandlingens hovedproblemstilling om entreprenørens entrepriserettslige adgang til å kreve tilleggsvederlag og fristforlengelse, i en situasjon hvor arbeidet forsinkes eller fordyres som følge av pandemiltak. Avslutningsvis, vil det i kapittel 3 foretas en rettspolitisk vurdering av rimeligheten av løsningen vi kommer frem til på bakgrunn av de forutgående drøftelsene.



## 2 Rettslige reguleringer i NS 8407

### 2.1 Vurderingstema

I denne delen av avhandlingen skal hovedproblemstillingen behandles. Problemstillingen gjentas for oversiktens skyld.

*I hvilken utstrekning kan en totalentreprenør kreve tilleggsvederlag og fristforlengelse, når arbeidet forsinkes eller fordyres som følge av pandemiltak.*

Først skal vi ta for oss de rettslige utgangspunktene, og vederlagsformatets betydning for entreprenørens adgang til å kreve tilleggsvederlag. Deretter skal vi konkret vurdere entreprenørens muligheter til å kreve fristforlengelse og tilleggsvederlag i møte med pandemiltak. De aktuelle grunnlagene i NS 8407 er force majeure og endring som følge av endringer i lov og forskrift. Det skal benyttes konkrete eksempler på tiltak for å drøfte om vilkårene kan anses oppfylt. Bakgrunnen for det er at det tydeligere vil få frem regelsettenes stilling til pandemiltak. Selv om et tiltak oppfylder vilkårene, er det ikke gitt at det er oppfylt for andre. Følgelig må det i fremtiden foretas en konkret vurdering for hvert enkelt myndighetstiltak.

### 2.2 Rettslig utgangspunkt

Tilleggsvederlag og fristforlengelse krever rettslig grunnlag. Det skyldes det rettslige utgangspunktet om at avtaler skal holdes,<sup>11</sup> og at partene har risikoen for oppfylleleshindringer innenfor sitt funksjonsområde. Utgangspunktet er derfor at dersom en situasjon kan karakteriseres som en byggherre- eller entreprenørrisiko, må kontraktsparten selv bære kostnads- og fremdriftsvirkningene dersom kontraktsforholdet forløper seg annerledes enn forutsatt.<sup>12</sup> For å avgjøre hvem som må bære risikoen, er hovedregelen at det må foretas en tolkning av den konkrete reguleringen for å fastlegge dens omfang.<sup>13</sup> Partene har full avtalefrihet. Dersom de likevel inntar NS 8407 uten vesentlige modifikasjoner, vil risikoen i stor grad være fordelt etter standardkontraktens system. Videre kan risikoen påvirkes av prosjektets vederlagsformat.

Det er tale om et objektivt ansvar, hvor årsaken til forsinkelsen eller fordyrelsen er irrelevant for risikoplasseringen. Likevel finnes det noen grenser i lys av avtaleloven § 36 og læren om

---

<sup>11</sup> Kong Christian Den Femtis Norske Lov (1687) 2 Art.

<sup>12</sup> Hagstrøm (2021) s. 347.

<sup>13</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 197.

bristende forutsetninger.<sup>14</sup> I relasjon til pandemier er det for øyeblikket ingen saker hvor disse grunnlagene har fått gjennomslag. Lagmannsretten har likevel uttalt at en «siste mulighet» alltid er å påberope seg disse reglene.<sup>15</sup> Disse unntakene avgrenses det mot i den videre avhandlingen.

Til tross for utgangspunktet, kan det likevel oppstå situasjoner som ikke kan tilskrives noen av partene. Disse situasjonene kan nødvendiggjøre, og rettferdiggjøre unntak fra funksjonsfordelingstanken. I disse tilfellene har kontrakten visse sikkerhetsmekanismer, som kan komme partene til unnsetning. Det er disse sikkerhetsmekanismene som er temaet i denne avhandlingen.

### **2.3 Vederlagsformatets betydning**

Overordnet sett finnes det tre vederlagsformater, hvor risikoen fordeles ulikt avhengig av hva slags format som velges. Valget kan være styrende for totalentreprenørens adgang til å kreve vederlagsjustering. De tre vederlagsformatene er regningsarbeidsformatet, enhetsprisformatet og fastprisformatet. Formatene kan kombineres eller benyttes i sin rene form.

Utgangspunktet etter NS 8407 er at arbeidet skal fastsettes etter regningsarbeidsformatet, så fremt partene ikke har avtalt noe annet.<sup>16</sup> Regningsarbeidsformatet i sin rene form innebærer at entreprenøren får dekket sine faktisk påløpte kostnader, i tillegg til et påslag for å dekke indirekte kostnader og fortjeneste.<sup>17</sup> Formatet innebærer at man ikke har avtalte enhetspriser, og det kan gi byggherren størst risiko siden det er lite forutsigbarhet knyttet til endelig vederlag. I relasjon til pandemiltak, innebærer regningsarbeidsformatet at entreprenøren ikke trenger å kreve tilleggsvederlag, siden kostnadene omfattes automatisk.

Et annet vederlagsformat er fastprisformatet, hvor prosjektets kostnad er forhåndsbestemt. Et tredje vederlagsformat er enhetsprisene. Enhetsprisene kan også anses som en form for fastpris, hvor entreprenøren splitter opp og priser de ulike ytelsene i målbare enkeltposter. Da blir risikoen mer delt siden entreprenøren har risikoen for den faste prisen per enhet og arbeidsinnsatsen som kreves, og byggherren har risikoen for faktisk medgåtte enheter. Sammenlignet med regningsarbeidsformatet er det et innslag av fast pris for hver enhet, men regning av hvor mange enheter som kreves. På denne bakgrunn er det særlig fastprisformatet som er av betydning for om entreprenøren kan kreve tilleggsvederlag, fordi entreprenøren i utgangspunktet bærer hele risikoen dersom prosjektet blir dyrere enn forutsatt. Dette er fokuset i det følgende.

---

<sup>14</sup> Avtaleloven (1918) § 36 og den ulovfestede læren om bristende forutsetninger, jf. bl.a. Rt-1999-922 (Salhus Flytebru) og Rt-2010-1345 (Oslo Vei).

<sup>15</sup> LB-2022-39472.

<sup>16</sup> NS 8407 pkt. 26.1 (2).

<sup>17</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 311.

## 2.4 Force majeure

### 2.4.1 Vurderingstema

Force majeure-begivenheter er situasjoner hvor fremdriften til prosjektet blir hindret av «utenfrakommende forhold».<sup>18</sup> Hva som utgjør en force majeure-situasjon kan ikke fastslås uavhengig av kontrakten.<sup>19</sup> Det må derfor foretas en konkret tolkning av bestemmelsen.

Force majeure-begivenhetene er hjemlet i NS 8407 pkt. 33.3. Formålet med reguleringen er å ivareta begge parters interesser og forutsigbarhet, i møte med ekstraordinære risikoer.<sup>20</sup> Bestemmelsens første ledd, sammenholdt med bestemmelsens tredje ledd, gir anvisning på at det kan kreves fristforlengelse dersom parten godtgjør at fire kumulative vilkår er oppfylt. Første ledd lyder som følger:

«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.»

Det første vilkåret er at fremdriften av partens forpliktelser «hindres». For det andre må omstendigheten som hindrer fremdriften være utenfor partenes «kontroll». Tredje ledd hjemler de to siste vilkårene:

«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.»

Det tredje vilkåret innebærer at parten ikke «burde ha tatt i betraktning» omstendigheten ved avtaleinngåelsen. For det fjerde kreves det at parten ikke med «rimelighet kunne ventes å unngå eller overvinne følgene av» hindringen. Vilrårene har en innbyrdes sammenheng, og kan derfor ikke leses i et vakuum. Samlet tilsier ordlyden at det er tale om en høy terskel, fordi det bare er ekstraordinære situasjoner som omfattes av bestemmelsens anvendelsesområde.

En force majeure-begivenhet vil også kunne påvirke hele leverandørkjeden til entreprenøren. I pkt. 33.3 annet ledd tas det høyde for disse situasjonene, ved at vilrårene vurderes konkret for

---

<sup>18</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 218.

<sup>19</sup> HR-2016-1235-A avsnitt 34.

<sup>20</sup> Swadling (1995) s. 10.

kontraksmedhjelperen. For underentreprenører finnes det som regel tilsvarende force majeure-klausuler i undertotalkontrakten.<sup>21</sup>

I relasjon til hovedproblemstillingen skal det tas utgangspunkt i et fiktivt eksempel:

I saken foreligger det en forskrift om innreiseforbud i en kommune i Nord-Norge, hvor entreprenørens byggeprosjekt holder til. Resultatet er at entreprenøren ikke får tilgang til nødvendig nøkkelpersonell fra Kristiansand, for å installere nødvendige komponenter på kontraktsgjenstanden. Det medfører en betydelig forsinkelse sett hen til fremdriftsplanen, og betydelige merkostnader for bl.a. rigg og drift. Videre finnes det ikke annen arbeidskraft med tilsvarende kompetanse. Avtalen ble inngått i desember 2019. Spørsmålet er om myndighetstiltaket oppfyller vilkårene for force majeure etter pkt. 33.3, og om det kan gi totalentreprenøren rett på tilleggsvederlag og fristforlengelse.

Det er et faktum at pandemiltakene under covid-19 medførte at kommunegrenser ble stengt, og at nøkkelpersonell ikke fikk tilgang til byggeprosjektet.<sup>22</sup> En rapport utarbeidet av Oslo Economics på bestilling fra Finansdepartementet viser det samme.<sup>23</sup> For å besvare hovedproblemstillingen, må det først tas stilling til om pandemiltfellene i det hele tatt regnes som force majeure. Dette blir behandlet sammen med hindringsvilkåret, siden spørsmålene i realiteten henger sammen. Deretter, forutsatt at pandemiltfellene omfattes av pkt. 33.3, blir spørsmålet om innreiseforbudet oppfyller de øvrige vilkårene. Rettsvirkningene vurderes til slutt.

#### 2.4.2 Vilkår 1: Hindringsvilkåret

Det første spørsmålet er om pandemier generelt utgjør en relevant hindring etter pkt. 33.3. En naturlig språklig forståelse av ordlyden «fremdriften» av partenes forpliktelser «hindres», tilsier at det må oppstå en situasjon som gjør at fremdriften blir kvalifisert vanskeligere. Det er ikke tilstrekkelig at fremdriften vanskeliggjøres, men det kreves heller ikke at fremdriften blir umuliggjort.<sup>24</sup> Dessuten er det mulig å overvinne en rekke hindringer i entreprisprosjektene ved å benytte seg av flere innsatsfaktorer, men til en høyere pris. I disse tilfellene må det fastlegges en offergrense, og terskelen for at det foreligger en hindring må anses høy.<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> F.eks. NS 8417.

<sup>22</sup> Eksempelvis, Forskrift om utvida karantenepåbod for fastbuande og forbod mot innreise for personar som bur utanfor regionen, Seljord § 3.

<sup>23</sup> Oslo Economics (2020).

<sup>24</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 220.

<sup>25</sup> Ibid.

Videre må det innfortolkes et krav om årsakssammenheng mellom hindringen og virkningen på fremdriftsplanen. Årsakssammenheng har ikke et entydig innhold i entrepriseretten, men siden standardkontraktens pkt. 49.2 viser til alminnelige erstatningsregler, benytter domstolene seg vanligvis av alminnelige erstatningsbetraktninger. Kravet om årsakssammenheng blir da et spørsmål om hindringen var en «nødvendig betingelse» for virkningen på fremdriften.<sup>26</sup>

NS 8407 pkt. 33.3 hjemler ikke pandemier eksplisitt. Likevel tyder ordlyden «så som» på at oppregningen ikke er ment å være uttømmende. Pandemifellene må antas å være i kjernen av det som hører inn under force majeure-bestemmelsen. Det er bekreftet i juridisk litteratur at omfattende epidemier kan omfattes, og følgelig må pandemier kunne være en relevant hindring i relasjon til force majeure-klausulen.<sup>27</sup> Et spørsmål for seg er om det egentlig er pandemien i seg selv som utgjør den «nødvendige betingelsen», eller om det er pandemiltakene.

Ordlyden «nødvendig betingelse» tilsier at det må vurderes om forsinkelsen ville oppstått om man tenker betingelsen borte. Det avgjørende i det følgende er dermed om det er pandemier i seg selv, eller pandemiltakene som utgjør den nødvendige betingelsen for hindringen.

Tenker man innreiseforbudet borte, ville ikke nøkkelpersonell være avskåret fra å ankomme byggeplassen. I dette perspektivet kan det tyde på at det er myndighetstiltakene som er betingelsen for hindringen. På den andre siden kan det argumenteres for at bygg- og anleggsbransjen uten myndighetstiltak ville opplevd flere dødsfall og alvorlige syke. Pandemien i seg selv får i dette perspektivet virkning som den nødvendige betingelsen for forsinkelsen.

Det er likevel et faktum at det var tiltakene som skapte hindringene som medførte konsekvensene under covid-19, og derfor må anses som den nødvendige betingelsen. Uansett omfattes myndighetstiltak som innreiseforbud i forskrift av bestemmelsens anvendelsesområde, siden NS 8407 pkt. 33.3 også nevner «offentlige påbud og forbud». Det kan riktignok argumenteres for at det ikke er umulig for nøkkelpersonell å komme seg til byggeplassen, men det er forbudt og kan medføre sanksjoner overfor den det gjelder. I disse tilfellene må hindringsvilkåret anses oppfylt, siden en offergrense tilsier at det er for mye å risikere straffesanksjoner.

Avgjørende i det følgende er likevel om innreiseforbudet konkret utgjør en «hindring» for «fremdriften». Et myndighetskrav kan nemlig medføre at byggeprosjektet blir forskjøvet, uten at selve fremdriften «hindres».<sup>28</sup> På den ene siden kan det argumenteres for at entreprenøren ved et innreiseforbud, i den grad det finnes annen arbeidskraft på arbeidsplassen, må

---

<sup>26</sup> Jf. bl.a. Rt-1992-64 (P-pilleddom II) vist til bl.a. LE-2021-87640-2.

<sup>27</sup> Mestad (1991) s. 345.

<sup>28</sup> Nordtvedt mfl. (2013) s. 483.

omdisponere arbeidsoppgavene uten at fremdriften «hindres». Dersom prosjektet overholder fremdriftsplanen, har ikke entreprenøren krav på fristforlengelse. I teori og rettspraksis har dette blitt møtt med et kvalifisert krav om at hindringen må medføre at aktiviteter på «kritisk linje» blir forskjøvet.<sup>29</sup>

På den andre siden kan vilkåret anses oppfylt dersom entreprenøren ikke har annen tilgjengelig arbeidskraft, eller det er nøkkelpersonell for oppgaver på «kritisk linje» som ikke kommer til byggeprosjektet. Dette vil være tilfellet i vårt eksempel, hvor tiltaket medfører at nøkkelpersonell som skal installere nødvendige komponenter forsinker prosjektet betydelig. Hindringsvilkåret er følgelig oppfylt.

Et sentralt spørsmål er hva som skjer dersom det foreligger konkurrerende årsaker, hvor begge årsakene er tilstrekkelige til å medføre forsinkelser. Spørsmålet aktualiseres dersom en byggherrerisiko og en force majeure-begivenhet inntreffer samtidig. Da oppstår det et spørsmål om byggherren kan påberope seg force majeure defensivt, for å unngå et vederlagskrav. Dette temaet krever særskilt behandling, og vil behandles i pkt. 2.4.6 nedenfor.

Spørsmålet i det følgende er om de resterende vilkårene er oppfylt ved et innreiseforbud.

### 2.4.3 Vilkår 2: Overvinnelses- og rimelighetsvilkåret

Det andre vilkåret er at entreprenøren må godtgjøre at han ikke med «rimelighet kunne ventes å unngå eller overvinne følgene av» hindringen. Vilkåret må etter ordlyden ses i sammenheng med hindringsvilkåret, siden det ikke foreligger en hindring dersom entreprenøren med rimelighet kunne ventes å unngå eller overvinne følgene av hindringen.<sup>30</sup> I kjøpsretten er det tradisjon for å behandle vilkåret sammen med hindringsvilkåret,<sup>31</sup> og denne tradisjonen kan også overføres til entrepriseretten.

Ordlyden innebærer at det må undersøkes om entreprenøren med rimelighet kunne unngå eller overvinne følgene av innreiseforbudet. Det sentrale er følgene av myndighetstiltaket, og ikke hindringen som sådan. Spørsmålet er hvilke krav vi kan stille til entreprenøren, og hvilke oppofrelser han må tåle for å opprettholde sin del av avtalen. Dette gjøres ved å statuere en

---

<sup>29</sup> Giverholt mfl. (2012) s. 506, LH-2016-93008 pkt. 4.1.4.

<sup>30</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 220.

<sup>31</sup> Hagstrøm (2015) s. 152.

oppfyllesterskel.<sup>32</sup> Det kan likevel ikke kreves mer enn at hindringen kan overkommes ved «rimelige midler og ressurspådrag».<sup>33</sup>

For å statuere en oppfyllesterskel kan det ses hen til momenter fremhevet i teori og rettspraksis. Allerede i 1951 ble det i en voldgiftssak vurdert om oppfyllesterskelen måtte anses nådd. Voldgiftssaken gjaldt økonomisk force majeure i et tilfelle av prisøkninger skapt av krigføring i Europa. Herunder vurderte voldgiftsretten momenter som kontraktsgjenstandens verdi, forholdsmessigheten av ressursene som settes inn og det som oppnås gjennom entreprenørens kostnadspådrag.<sup>34</sup> Resultatet i saken var at dersom parten måtte levere til økt pris, ville han gi en oppofrelse av «uforholdsmessig karakter».

Ved vurderingen av om terskelen er oppfylt, vil det være av betydning hva slags følger som vurderes. Følgene er av betydning for hvor mye det er rimelig å kreve av entreprenøren. Konkret, tilsier kontraktsgjenstanden i et entrepriseforhold bestående av et bygg eller anlegg, at det kreves mindre enn forholdene i voldgiftssaken nevnt i forrige avsnitt. Det skyldes at saken gjaldt artsbestemte ytelser i form av koks og kull, som det er lettere å finne en annen forhandler av. Ved konstruksjonen av en individuell ytelse bestående av et bygg- eller anlegg kreves det ulike sentrale innsatsfaktorer, som en pandemi eller dets tiltak direkte kan ramme. I disse tilfellene er det ikke gitt at det finnes erstatninger.

Overført på vårt eksempel, kan det på den ene siden argumenteres for at entreprenøren må gjøre det han kan for å overvinne følgene av hindringen, blant annet ved å forsøke å omdisponere andre arbeidsoppgaver for å forsøke å begrense virkningene av innreiseforbudet. Dersom han er i stand til å gjøre dette, vil det antakelig være «rimelig» å vente at han gjør det. Derimot kan det ikke kreves at nøkkelpersonellet trosser forbudet. Risiko for straffeforfølgelse er ikke en forholdsmessig oppofrelse.

På den andre siden er det tale om installasjon av nødvendige komponenter til byggeprosjektet, hvor personene som utfører arbeidet utgjør nøkkelpersonell. Hindringen alene har medført tre måneders forsinkelse, og det kan antas at prosjektet står og faller på disse komponentene for dets videre fremdrift. Selv om entreprenøren kan omdisponere enkelte arbeidsinnsatser, vil det antakelig ikke være tilstrekkelig til å «overvinne» hindringen. Motsetningsvis kan det i tilfeller med flere med samme kompetanse, men til en høyere pris, vanligvis kunne kreves at entreprenøren ved et tilfelle av pandemi omgår seg og leier inn ny arbeidskraft. Sett hen til voldgiftsavgjørelsen kan det likevel være uforholdsmessig dersom kostnaden blir for høy. Det må følgelig

---

<sup>32</sup> Tvedt og Bruserud (2010) s. 430.

<sup>33</sup> Meyer-Myklestad mfl. (2020) s. 123.

<sup>34</sup> Rt-1951-371 (Vedbolaget), og Tvedt og Bruserud (2010) s. 438 flg.

vurderes konkret om det er forholdsmessighet mellom det entreprenøren oppnår ved å leie inn ny arbeidskraft, og kostnadene ved det.

Likevel må det antas i vårt eksempel at det ikke finnes tilsvarende kompetanse innenfor landegrensene. Entreprenøren kan derfor ikke med «rimelighet» ventes å «overvinne» hindringen, og det må legges til grunn at vilkåret er oppfylt.

#### 2.4.4 Vilkår 3: Kontrollvilkåret

Det neste vilkåret er at hindringen må være et forhold «utenfor [partenes] kontroll». Ordlyden tilsier at det er snakk om et spørsmål om hvor risikoen for det aktuelle forholdet rammer. Der- som forholdet rammer entreprenørens forpliktelser, blir spørsmålet om dette var noe som var «utenfor [hans] kontroll» eller om dette er noe han selv må bære konsekvensene av. Oppreg- ningen i pkt. 33.3 anses som forhold som typisk faller utenfor entreprenørens kontroll.

I juridisk teori og rettspraksis har det blitt diskutert om det skal anlegges et årsaks- eller påvirk- ningsperspektiv ved forståelsen av kontrollvilkåret. Årsaksperspektivets kjerne er å vurdere om hindringen direkte eller indirekte kan føres tilbake til noe parten har foretatt seg. Påvirknings- perspektivet spør om parten har hatt mulighet til å påvirke hele utviklingsforløpet.<sup>35</sup> Årsakspers- pektivet er tradisjonelt ansett strengere enn påvirkningsperspektivet. Generelt er det sprik i de ulike rettskildene med hensyn til løsningen av hvilket perspektiv som anlegges.

Force majeure-bestemmelsen i standardkontrakten er laget med kjøpsretten som forbilde, og kjøpsrettens rettskilder kan derfor være relevant ved tolkningen av hvilket perspektiv som anses mest treffende i NS 8407.<sup>36</sup> Forarbeidene trekker i ulik retning, ved at det på den ene siden anlegges et årsaksperspektiv.<sup>37</sup> Videre finnes det uttalelser som trekker i retning av et påvirk- ningsperspektiv.<sup>38</sup> Det samme spriket finnes i forarbeidene til bustadoppføringslova, som også kan anses relevant.<sup>39</sup> I litteraturen knyttet til bustadoppføringslova er det også ulike synspunk- ter, men det kan synes som om majoriteten trekker i retning av et påvirkningsperspektiv.<sup>40</sup>

Videre er det få rettsavgjørelser om hvilket perspektiv som skal anlegges. Den mest kjente av- gjørelsen er Agurkpinnesaken, hvor Høyesterett la til grunn det som har blitt forstått som et

---

<sup>35</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 222.

<sup>36</sup> Ibid s. 220.

<sup>37</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) s. 73.

<sup>38</sup> Ibid.

<sup>39</sup> NOU 1992: 9 s. 65.

<sup>40</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 233.



strengt årsaksperspektiv.<sup>41</sup> Høyesterett la til grunn at årsaken til hindringen var produsentens valg av agurkpinne, og at valget var innenfor hans kontroll. Legger man til grunn dette strenge årsaksperspektivet for vårt eksempel, må man bl.a. anse entreprenørens valg av nøkkelpersonell i Kristiansand som et valg han selv må bære konsekvensene av. I den grad det «objektivt sett» finnes annet «tilgjengelig» mannskap, vil det være innenfor entreprenørens kontroll.<sup>42</sup>

Avgjørelsen omhandler likevel generiske ytelser, og selv om mannskap objektivt sett er innenfor det entreprenøren kan velge, er det antakeligvis for strengt å overføre det strenge årsaksperspektivet i Agurkpinne-dommen til entrepriseretten. Årsaken er de ulike ytelsenes karakter, med hensyn til hvor komplekst arbeidet med å konstruere ytelsen entreprenøren skal levere, sammenlignet med genusyrelsene i kjøpsretten. Ytterligere er kontraktstidens lengde av betydning, siden entreprisprosjekter er mer utsatt for ekstraordinære situasjoner i løpet av den lange byggetiden. Det gjelder særlig når risikofordelingen i entrepriseretten nettopp er skilt ut i en tredje kategori som ingen av partene har risikoen for. Dessuten gjaldt avgjørelsen mangler, og ikke forsinkelser som er temaet i entrepriserettens *force majeure*. Ved å legge til grunn et strengt årsaksperspektiv, vil entreprenøren i teorien hefte for ethvert forsvarlig valg, så fremt han hadde andre muligheter «tilgjengelig». På denne bakgrunn kan antakeligvis ikke det strenge årsaksperspektivet forstås like strengt i entrepriseretten.

Oppsummert er det i lys av rettskildene ikke entydig hvilket perspektiv som skal anlegges. I teorien knyttet til entrepriseretten legges det til grunn at kildene samlet sett taler for et påvirkningsperspektiv, hvor det sentrale spørsmålet er om entreprenøren har hatt en mulighet til å påvirke hele utviklingsforløpet.<sup>43</sup> Hva angår pandemiltak kan eksempelet tjene til illustrasjon både i relasjon til påvirkningsperspektivet og årsaksperspektivet, for å illustrere at pandemiltak må anses å være i kjernen av tilfellene som er utenfor entreprenørens kontroll.

I et påvirkningsperspektiv er det klart at entreprenøren ikke hadde mulighet til å påvirke hverken at pandemien ankom, eller at det ble vedtatt forbud som gikk utover hans tilgang på arbeidskraft. I et årsaksperspektiv, forutsatt at vi ikke anlegger Agurkpinne-dommens strenge årsaksperspektiv, er det klart at hindringen ikke kan føres direkte eller indirekte tilbake til noe entreprenøren har foretatt seg, siden innreiseforbud er en begivenhet utenfor entreprenørens kontrollssfære.

---

<sup>41</sup> Rt-2004-675 (Agurkpinne-dommen), jf. Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 231.

<sup>42</sup> Rt-2004-675 avsnitt 55.

<sup>43</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 222 og 234.

På denne bakgrunn vil innreiseforbudet, være å anse som et forhold utenfor totalentreprenørens kontroll. Det gjelder uavhengig av om man legger til grunn et årsaksperspektiv eller et påvirkningsperspektiv. Kontrollvilkåret er derfor oppfylt i relasjon til eksempelet.

#### 2.4.5 Vilkår 4: Betraktningvilkåret

Det siste vilkåret er at partene ikke «burde ha tatt i betraktning» hindringen, bestående av et innreiseforbud, på avtaleinngåelsestidspunktet. En naturlig språklig forståelse av «burde» tilsier ikke at det må foreligge faktisk kunnskap. Derimot kreves det en aktsomhetsvurdering hvor det sentrale er hvorvidt parten, alle forholdene tatt i betraktning, kunne eller burde forutsett hindringen ved avtaleinngåelsen.<sup>44</sup>

I relasjon til pandemier, vil avtaleinngåelsestidspunktet være av avgjørende betydning. Det skyldes at en avtaleinngåelse før en pandemi, skiller seg fra avtaleinngåelsen i løpet av en pandemi. Her kan covid-19-pandemien tjene som eksempel. Da viruset spredte seg i Kina i slutten av 2019, kan det på den ene siden kreves at entreprenøren fulgte med. Likevel er det nokså klart at partene ved avtaleinngåelsen i desember 2019, vanskelig hadde en oppfordring til å ta innreiseforbudet i betraktning allerede da. Det skiller seg fra f.eks. en avtaleinngåelse i juni 2020, hvor tiltakene fortsatt var pågående og partene burde tatt i betraktning følgene av hindringen. Antakeligvis må det samme være tilfellet ved en fremtidig pandemi. Finnes det antydninger til et farlig virus som spres raskt, vil det kunne kreves at entreprenøren overveier følgene, og eventuelt tar et forbehold.

Ved bedømmelsen av hva entreprenøren «burde ha tatt i betraktning» på avtaletidspunktet, er det naturlig å se hen til hva parten faktisk kjente til. Dersom det før, eller under en pandemi, fattes myndighetstiltak som har vært forberedt over tid og vært gjenstand for offentlig debatt, vil det være naturlig å anse det som et forhold parten «burde» tatt i betraktning.<sup>45</sup> Det er på det rene at ikke enhver objektiv mulighet for at en pandemi skal oppstå medfører at man må ta følgene i betraktning. I disse tilfellene kreves det en særlig oppfordring til å overveie hindringen. Dersom entreprenøren får en særlig oppfordring, utelukker det at vilkåret er oppfylt.<sup>46</sup> I desember 2019 kan det ikke være noen oppfordring for entreprenøren til å ta i betraktning myndighetstiltaket om innreiseforbud. Betraktningvilkåret er følgelig oppfylt i relasjon til det fiktive eksempelet.

---

<sup>44</sup> Nordtvedt mfl. (2013) s. 487.

<sup>45</sup> Mestad (1991) s. 349.

<sup>46</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 221.

#### 2.4.6 Konkurrerende årsaker

Som nevnt under hindringsvilkåret, kan det oppstå en situasjon med konkurrerende årsaker. Konkurrerende årsaker kjennetegnes ved at det oppstår to hindringer, som alene er tilstrekkelige til å medføre forsinkelser for fremdriftsplanen. I relasjon til vårt eksempel oppstår spørsmålet dersom entreprenøren både blir forsinket som følge av en force majeure-situasjon i form av innreiseforbud, og samtidig forsinket som følge av et byggherre- eller entreprenørforhold. I disse tilfellene vil byggherren eller entreprenøren søke å påberope seg force majeure defensivt, for å slippe risikoen som opprinnelig hviler på dem. Spørsmålet er om hvordan disse situasjonene kan løses.

Utgangspunktet er at disse situasjonene er rettslig uavklart. Temaet er likevel svært interessant og relevant i kjølvannet av en pandemi, som et resultat av at spørsmålet er høyst aktuelt både fra byggherre- og entreprenørsiden. Hovedregelen i norsk rett er som nevnt betingelseslæren.<sup>47</sup> Den løser likevel ikke spørsmålet her hvor begge situasjonene hver for seg utgjør en «nødvendig betingelse». Heller ikke ordlyden i bestemmelsene løser spørsmålet.

En avgjørelse som dels tar stilling til spørsmålet er LA-2013-175355 (Teigar Ungdomsskole). Retten nevner ikke eksplisitt at det er tale om konkurrerende årsaker, men det er naturlig å forstå den slik. Lagmannsretten fant at forsinkelsen skyldtes både et byggherreforhold og et entreprenørforhold, og la derfor til grunn et delt ansvar. Et poeng for seg er at avgjørelsen er enkeltstående, men den kan likevel anses relevant for forståelsen av konkurrerende årsaker.

Spørsmålet er lite berørt i teorien, men Kaasen har i relasjon til petroleumskontraktene tatt til orde for at det i disse tilfellene bør skje en forholdsmessig deling av forsinkelsesansvaret.<sup>48</sup> Konkret innebærer det at dersom force majeure og et byggherreforhold oppstår samtidig, bør leverandøren og selskapet bære «halvparten av denne forsinkelsen hver». Det er ingen holdpunkter for at dette bør forstås annerledes i relasjon til landentreprisene. Følgelig vil entreprenøren bære risikoen for halvparten av fristforlengelsen og byggherren den andre halvparten. I disse tilfellene vil entreprenøren ha rett på full fristforlengelse, siden både byggherreforholdet og force majeure gir rett på fristforlengelse.

På den andre siden gir ikke force majeure-begivenheten etter pkt. 33.3 femte ledd grunnlag for å kreve vederlagsjustering, og entreprenøren kan bare kreve halvparten av merkostnadene i medhold av byggherreforholdet. Dersom det foreligger et entreprenørforhold og force majeure, vil entreprenøren derimot bare ha rett på halv fristforlengelse og ingen vederlagsjustering.

---

<sup>47</sup> Rt-1992-64 (P-pilledom) s. 69.

<sup>48</sup> Kaasen (2018) s. 609-610.

Det er ingen holdepunkter i kildene for å konkludere med at byggherren eller entreprenøren defensivt kan påberope seg force majeure for å redusere eget ansvar ved konkurrerende årsaker. Også reelle hensyn støtter denne løsningen, ved at en annen løsning kan anses urimelig og medføre en tilfeldig fordel. Konklusjonen må følgelig være at ansvaret deles. Denne forståelsen støttes i ulike juridiske miljøer.<sup>49</sup>

#### 2.4.7 Rettsvirkninger

Hvorvidt en pandemi vil være en begivenhet som muliggjør fristforlengelse, beror på en konkret vurdering av kontrakten og hindringen pandemiltakene medfører. Dersom alle vilkårene er oppfylt, og forutsatt at force majeure-begivenheten alene er den nødvendige betingelsen, kan entreprenøren kreve full fristforlengelse. Under enhver omstendighet, kan entreprenøren kreve fristforlengelse dersom vilkårene for force majeure er oppfylt for byggherren.<sup>50</sup>

Hva angår vederlagsjustering, følger det eksplisitt av pkt. 33.3 femte ledd, at det er avskåret. Ordlyden «som følge av fristforlengelse», tilsier at vederlagsjustering primært er avskåret for merkostnader som relaterer seg til tidsmessige forhold. I relasjon til eksemplet om innreiseforbud kan entreprenøren derfor bare kreve fristforlengelse, siden merkostnadene for uvirksom drift og mannskap direkte er tidsmessige merkostnader.

For å besvare hovedproblemstillingen, kan entreprenøren benytte seg av force majeure-klausulen som rettslig regulering for å påberope seg fristforlengelse. Vederlagsjustering må påberopes på et annet grunnlag. Ytterligere har begge parter en gjensidig adgang til oppsigelse av prosjektet ved en vesentlig og langvarig forsinkelse.<sup>51</sup> I et slikt tilfelle kan entreprenøren bare kreve vederlag for det utførte.

---

<sup>49</sup> Jf. bl.a. Knudsen og Maartman-Moe (2022) og Glittertind (2021, 18. november).

<sup>50</sup> NS 8407 pkt. 33.3 (4).

<sup>51</sup> Ibid pkt. 45.

## 2.5 Myndighetstiltak som grunnlag for endring

### 2.5.1 Vurderingstema

I tilknytning til avhandlingens hovedproblemstilling, skal det vurderes om endringer som følge av pandemiltak, kan gi entreprenøren rett på både tilleggsvederlag og fristforlengelse i medhold av NS 8407 pkt. 14.4 og 15.2. Disse bestemmelsene karakteriseres normalt ikke som endringsregler, men siden de må ha virkning på prosjektet i form av en endring, vil de for enkelthets skyld kalles det. Bestemmelsene regulerer de situasjonene hvor offentlige vedtak endrer entreprenørens opprinnelige avtalte krav eller ytelse.

Hovedforskjellen mellom bestemmelsene er at pkt. 14.4 regulerer tilfellene hvor myndighetskravene medfører at selve «kontraktsgjenstanden må endres», mens pkt. 15.2 regulerer de tilfellene hvor «de avtalte krav» til byggeprosessen «må endres». Sammenlignet med force majeure-bestemmelsen, er det ikke av betydning hvorvidt kostnadene er tidsmessige eller ikke. Totalentreprenøren er gitt en eksklusiv kompetanse til å påberope seg endringen. Dersom et tiltak faller inn under en kategori av offentlige vedtak, og det medfører en endring, kan det til forskjell fra force majeure-reguleringen gi entreprenøren rett til å kreve både tilleggsvederlag og fristforlengelse. Det skal også her tas utgangspunkt i et fiktivt eksempel:

Konkret vil det tas utgangspunkt i en situasjon hvor et pandemiltak i forskrift påbyr bruk av en spesiell type ventilasjonsanlegg for å begrense smitteomfanget. Faktum er fiktivt, ved at det ikke er meg bekjent at dette er et tiltak som faktisk ble gjennomført. Avtalen vi tar utgangspunkt i ble inngått i desember 2019, og myndighetstiltaket vedtas i april 2020. Som et resultat av myndighetskravet, blir prosjektet både dyrere og forsinket, siden det krever annet nøkkelpersonell og ventilasjonsanlegg enn forutsatt. Spørsmålet er om myndighetstiltaket gir totalentreprenøren rett på fristforlengelse og vederlagsjustering etter pkt. 14.4 og/eller 15.2.

I det følgende skal det først vurderes om pandemiltaket omfattes av bestemmelsene i det hele tatt. Forutsatt at tiltaket omfattes, blir spørsmålet om vilkårene for endring kan anses oppfylt. For å avgjøre om tiltaket omfattes, må det foretas en objektiv fortolkning av bestemmelsene i tråd med alminnelig avtaletolkning.<sup>52</sup> Formålet med fremstillingen er å avklare om endringsreglene er rettslige reguleringer entreprenøren kan påberope seg i møte med en pandemi.

---

<sup>52</sup> Rt-2007-1489 (Byggholt) og Rt-2012-1729 (Mika).

## 2.5.2 Myndighetstiltak som grunnlag for endring etter NS 8407 pkt. 14.4

I løpet av den lange kontraktperioden kan det oppstå endringer i regelverket som direkte får betydning for kontraktsgjenstanden. Denne situasjonen reguleres av NS 8407 pkt. 14.4, som sier at «kontraktsgjenstanden» skal være i samsvar med «lover, forskrifter og offentlige vedtak». Dette er en positiv plikt for entreprenøren, hvor det sentrale er at hans ytelse på overtakelsestidspunktet må være i samsvar med gjeldende myndighetskrav. Dersom kontraktsgjenstanden ikke er i samsvar med myndighetskravene, vil det utgjøre en mangel.<sup>53</sup> Videre fremgår det av bestemmelsens annet ledd at:

«Dersom det etter at totalentreprenøren avga sitt tilbud  
a) skjer forandringer i lover og forskrifter eller  
b) fattes enkeltvedtak som innebærer at kontraktsgjenstanden må endres,  
kan totalentreprenøren påberope dette som en endring, og skal i så fall varsle etter 32.2.»

Generelt gir pkt. 14.4 uttrykk for at byggherren må bære risikoen for nye myndighetskrav, med mindre unntakene i bestemmelsens tredje ledd kommer til anvendelse.<sup>54</sup> Risikofordelingen samsvarer godt med prinsippet om ytelse mot ytelse, og at byggherren ikke skal tjene på skjerpede krav. Videre er det nærliggende at det anses som byggherrens funksjonsområde, som et resultat av at det påvirker eiendommen arbeidet utføres på og ytelsen han skal eie etterpå.<sup>55</sup> Spørsmålet er om pandemiltak omfattes av bestemmelsens anvendelsesområde.

Ordlyden «lover» retter seg mot formelt vedtatte lover, som stiller krav til kontraktsgjenstanden.<sup>56</sup> Overordnet sett har entreprenøren en plikt til å rette seg etter alle lover som gjelder for hans arbeid.<sup>57</sup> Videre retter ordlyden «forskrift» seg mot vedtak som gjelder «rettigheter og plikter til et ubestemt antall eller en ubestemt krets av personer».<sup>58</sup> Dette er riktignok definisjonen i forvaltningsretten, men det er ingen holdepunkter for å forstå forskriftsbegrepet annerledes i entrepriseretten.

En naturlig språklig forståelse av ordlyden «enkeltvedtak» kan også defineres ved bruk av forvaltningsloven. Etter forvaltningsloven § 2 bokstav b er et enkeltvedtak et vedtak som retter seg mot rettighetene og pliktene til en eller flere «bestemte personer». Det innebærer at dersom et forvaltningsorgan fatter et vedtak overfor et spesifikt prosjekt om krav til ventilasjonsanlegg,

---

<sup>53</sup> Jf. NS 8407 pkt. 42.1.

<sup>54</sup> Nordtvedt mfl. (2013) s. 215.

<sup>55</sup> Jf. f.eks. Rt-1968-783.

<sup>56</sup> Nordtvedt mfl. (2013) s. 209.

<sup>57</sup> NS 8407 pkt. 18.1.

<sup>58</sup> Forvaltningsloven 1967 § 2 bokstav c.

vil totalentreprenøren måtte overholde dette kravet for å oppfylle sine kontraktsforpliktelser.<sup>59</sup> Likevel vil ikke generelle anbefalinger om bruk av et spesifikt ventilasjonsanlegg omfattes. Det skyldes at anbefalinger ikke er formaliserte nok til å få direkte anvendelse, siden dette er anbefalinger samfunnet står fritt til å følge.<sup>60</sup>

På denne bakgrunn, og sett hen til eksempelet, vil et myndighetstiltak i forskrift som påbyr bruk av et spesielt ventilasjonsanlegg være omfattet av NS 8407 pkt. 14.4, og entreprenøren må rette seg etter påbudet.<sup>61</sup> Bestemmelsen unntar ikke disse myndighetstiltakene fra sitt anvendelsesområde, selv om de også fanges opp av «offentlige påbud og forbud» i pkt. 33.3. Videre kan entreprenøren bare påberope seg bestemmelsen dersom den offentlige reguleringen medfører at selve kontraktsgjenstanden «må endres», siden det er virkningen på kontraktsgjenstanden som er avgjørende.<sup>62</sup> Spørsmålet er følgelig om ventilasjonskravet fastsatt i forskrift medfører at kontraktsgjenstanden «må endres».

En naturlig språklig forståelse av ordlyden kontraktsgjenstanden «må endres», tilsier at bygget eller anlegget må leveres i en annen form eller tilstand enn opprinnelig avtalt. Kravet henger nært sammen med at det er tale om en totalentreprise, hvor det sentrale er at totalentreprenøren har valgfrihet med hensyn til hvordan han oppfyller sin kontraktsforpliktelse. Et myndighetskrav kan derfor gripe inn i hans valgfrihet og endre kravene til kontraktsgjenstanden.

Hva som nærmere ligger i at kontraktsgjenstanden «må endres» kan i lys av systembetragtninger ses i sammenheng med NS 8407 pkt. 31.1 annet ledd, hvor det fremgår at en endring kan bestå i at entreprenøren må «yte noe i tillegg» eller «i stedet for det opprinnelig avtalte». Ytterligere kan en endring bestå i en annen karakter, kvalitet, art, eller en annen utførelse enn opprinnelig avtalt. Det er ingen holdepunkter for at endringsbegrepet er snevrere i pkt. 14.4. Følgelig vil bare tiltak som medfører at selve kontraktsgjenstanden må endres omfattes.

På den ene siden kan det argumenteres for at entreprenøren uansett må ha et ventilasjonsanlegg, og at et påbud om en spesiell type ikke medfører at kontraktsgjenstanden «må endres». På den andre siden vil et forskriftskrav om et spesifikt ventilasjonsanlegg gripe direkte inn i entreprenørens valgfrihet, siden han kan ha lagt til grunn et annet ventilasjonsanlegg i prosjekteringen. Et annet ventilasjonsanlegg vil derfor medføre at han må yte noe «i stedet for det opprinnelig avtalte». Kontraktsgjenstanden må derfor «endres» for å imøtekomme myndighetskravet.

---

<sup>59</sup> NS 8407 pkt. 18.1, jf. pkt. 14.4.

<sup>60</sup> LB-2022-39472 pkt. 2.

<sup>61</sup> NS 8407 pkt. 18.1.

<sup>62</sup> Nordtvedt mfl. (2013) s. 216.

Følgelig kan totalentreprenøren påberope seg myndighetskravet om et spesifikt ventilasjonskrav, som en endring av hans opprinnelige forpliktelser.

En forutsetning er imidlertid at ingen av unntakene i NS 8407 pkt. 14.4 tredje ledd kommer til anvendelse. Det fremgår av tredje ledd at endringsreglene ikke kan påberopes dersom entreprenøren «burde tatt forholdene» i «betraktning» da tilbudet ble avgitt, og «burde unngått følgene» av myndighetskravene. Tilbudstidspunktet er avgjørende.<sup>63</sup>

Ordlyden «burde tatt forholdene» i «betraktning» tilsier at entreprenøren må kunne klandres for at han ikke tok høyde for regelendringen. Dette henger sammen med at regelendringer sjeldent skjer over natten, og at det må kunne ventes at entreprenøren følger med på regelendringer som ventes å komme. Årsaken er at regelendringer normalt er gjenstand for høringer og debatt.<sup>64</sup> I de tilfellene, hvor entreprenøren ikke innkalkulerer en lovendring han vet kommer, gjør ikke de samme hensynene seg gjeldende, og det er dermed ikke rimelig å kreve dekket konsekvensene av byggherren. Dessuten kan entreprenøren ved en ventet lovendring ta et forbehold i tilbudet. På den andre siden, skal det mer til å kreve at entreprenøren tar i betraktning lover, forskrifter og enkeltvedtak som det hefter usikkerhet ved når de vil tre i kraft.<sup>65</sup>

I forbindelse med en pandemi kan man i større grad tenke seg at det kommer offentlige myndighetstiltak, som entreprenøren ikke kan klandres for å ikke ha tatt i «betraktning» på tilbudstidspunktet. Under covid-19 ble også mange av tiltakene vedtatt og iverksatt uten de vanlige høringsrundene. Det skyldes nettopp de usikkerhetsmomentene som inntreffer ved en pandemi. I relasjon til eksempelet om ventilasjonsanlegg ble avtalen inngått i desember 2019 og tiltaket kom ikke før i april 2020. Selv om pandemien hadde begynt å spre seg på tilbudstidspunktet, kan det ikke ha gitt entreprenøren oppfordring til å ta et ukjent tiltak i «betraktning» allerede på dette tidspunktet. Følgelig kan totalentreprenøren påberope seg dette som en endring.

Entreprenøren kan heller ikke påberope seg endringen dersom han «burde unngått følgene» av myndighetskravet. Vilkåret er utslag av alminnelige lojalitetsforpliktelser.<sup>66</sup> Ordlyden tilsier også her at entreprenøren må kunne bebreides for å ikke ha unngått følgene av myndighetspålegget.<sup>67</sup> Bemerkingene til det tilsvarende vilkåret under force majeure gjør seg også gjeldende her.<sup>68</sup> Overordnet sett er det på det rene at det ikke kan kreves at entreprenøren skal unngå enhver følge av myndighetstiltaket. I relasjon til eksempelet om ventilasjonsanlegg må det antas

---

<sup>63</sup> Nordtvedt mfl. (2013) s. 215.

<sup>64</sup> Ibid.

<sup>65</sup> Ibid s. 216.

<sup>66</sup> Ibid.

<sup>67</sup> Ibid.

<sup>68</sup> Jf. avhandlingens pkt. 2.4.3.



klart at entreprenøren ikke kan bebreides for følgene av myndighetstiltaket. Han kan heller ikke unngå dem, siden myndighetskravet uansett medfører konsekvenser for kontraktsgjenstanden.

På denne bakgrunn er resultatet at myndighetskravet innebærer en endring av kontraktsgjenstanden etter pkt. 14.4. Konsekvensen er følgelig at entreprenøren kan kreve fristforlengelse og vederlagsjustering tilsvarende konsekvensene ventilasjonstiltaket påfører han.

### 2.5.3 Myndighetstiltak som grunnlag for endring etter NS 8407 pkt. 15.2

Det fremgår av NS 8407 pkt. 15.1 at prosjekteringen, materialvalg og utførelsen av prosjektet skal være i samsvar med «lover, forskrifter og avtalte krav til prosessen». Dersom det etter avgivelsen av tilbudet skjer forandringer i disse myndighetskravene, gir pkt. 15.2 anvisning på virkningene. Bestemmelsen er tilsvarende 14.4, med unntak av at den retter seg mot «de avtalte krav til prosessen». Skjæringstidspunktet er, som for 14.4, tilbudsangivelsen.<sup>69</sup> Bestemmelsen fritar ikke entreprenøren fra å overholde regelendringen, men regulerer virkningene av den.

Pkt. 15.2 er ny i NS 8407, og det finnes derfor ikke hjelp til forståelsen av bestemmelsens innhold hverken i tidligere versjoner, eller i andre standarder. Forutsatt at vilkårene er oppfylt, vil entreprenøren kunne kreve både fristforlengelse og tilleggsvederlag, tilsvarende den virkningen endringen har på fremdriften og dekning av merkostnadene. Siden bestemmelsen er innholdsmessig lik standardkontraktens pkt. 14.4, er det ingen holdepunkter for å forstå tolkningen av ordlyden i avhandlingens pkt. 2.5.2 annerledes i relasjon til begrepene lov, forskrift og enkeltvedtak.<sup>70</sup> Det tilsvarende må gjelde for forståelsen av unntakene i pkt. 15.2 tredje ledd, hvor det sentrale er om entreprenøren kan klandres.<sup>71</sup> Også her er utgangspunktet at byggherren må bære risikoen for nye myndighetskrav dersom vilkårene er oppfylt.

På denne bakgrunn kan det under pkt. 15.2, som under 14.4. legges til grunn at pandemiltak i forskrift som påbyr bruk av et spesielt ventilasjonsanlegg, omfattes av bestemmelsens anvendelsesområde. Det er likevel et krav om at «de avtalte krav til prosessen [...] må endres» som følge av myndighetspålegget. Dette er temaet i det følgende.

I relasjon til ordlyden, finnes det ingen allmenn definisjon av hva som utgjør de «avtalte krav til prosessen». Ordlyden kan likevel anses å rette seg mot de konkrete kravene partene har avtalt. Dette må likevel anses som et for snevert anvendelsesområde. Sammenlignet med standardens pkt. 15.1 kan ordlyden omfatte bl.a. avtalte krav med hensyn til prosjekteringen og

---

<sup>69</sup> Nordtvedt mfl. (2013) s. 231.

<sup>70</sup> Giverholt mfl. (2012) s. 255 og Nordtvedt mfl. (2013) s. 231.

<sup>71</sup> Jf. avhandlingens pkt. 2.5.2.

utførelsen. Ytterligere viser NS 8407 pkt. 18.1 at også myndighetspålegg som gjelder entreprenørens arbeid, og forholdene på byggeplassen, må overholdes. Denne bestemmelsen innehar ingen endringsbestemmelse, men både rimelighetshensyn og systembetraktninger tilsier at også disse sidene av prosessen må kunne anses omfattet av pkt. 15.2.

I teorien er det tatt til orde for at ordlyden retter seg mot *alle* myndighetspålegg som «reelt virker inn på kontraktens krav til prosessen». <sup>72</sup> Som et resultat, kan alle pålegg som retter seg mot den praktiske gjennomføringen av prosjektet omfattes. Dette er løsningen som best harmonerer med bustadoppføringslova og andre standardkontrakter. <sup>73</sup> Videre legges det til grunn at ordlyden «må endres» sammenfaller med forståelsen i relasjon til endringsbegrepet i pkt. 14.4, jf. 31.1 annet ledd. <sup>74</sup>

Konkret må det vurderes om et myndighetstiltak som påbyr bruk av et spesielt ventilasjonsanlegg innebærer at «de avtalte kravene til prosessen [...] må endres». På den ene siden kan det argumenteres for at et krav om ventilasjonsanlegg ikke innebærer at «de avtalte kravene til prosessen [...] må endres». Det skyldes at det er kontraktsgjenstanden som endres, og at man kan omdisponere arbeidskraft uten at de avtalte kravene til prosessen endres. I den grad entreprenøren har mannskap som kan installere anlegget, vil det ikke være et problem siden han uansett har engasjert disse.

På den andre siden går samfunnet mot en større grad av spesialisering. Denne spesialiseringen ser vi også på leverandørfronten, hvor de som regel tilbyr både ytelsen og installeringen i samme pakke. Det er et resultat av ivaretagelse av garantier og ytelsens kompleksitet. Følgelig vil ikke nødvendigvis mannskap til å installere et ventilasjonsanlegg, være anvendelige til installeringen av et annet. I relasjon til eksempelet, er det nærliggende i lys av faktum at installeringen krever annet nøkkelpersonell. Følgelig må entreprenørens avtalte krav til prosessen endres, ved å få inn andre innsatsfaktorer enn forutsatt. I de tilfellene dette blir dyrere eller mer tidkrevende en forutsatt, kan entreprenøren påberope seg pkt. 15.2.

Det samme vil antakelig gjelde for tiltak som enkeltvedtak om stengning av byggeplasser, hvor entreprenøren ikke får tilgang til kontraksobjektet, og i ytterste konsekvens blir forsinket i relasjon til kritisk linje. <sup>75</sup> Videre ble det under covid-19 vedtatt forskrifter basert på BNLs bransjestandard. <sup>76</sup> Særlig ble pkt. 3 i bransjestandarden, om organisering av arbeidere i kohorter, av

---

<sup>72</sup> Nordtvedt mfl. (2013) s. 232.

<sup>73</sup> NOU 1992: 9 s. 94 og NTK 15 art. 5.1, jf. Kaasen (2018) s. 151.

<sup>74</sup> Jf. avhandlingens pkt. 2.5.2.

<sup>75</sup> Eksempelvis: Bergen kommunes enkeltvedtak 2021/10870-1.

<sup>76</sup> BNL Bransjestandard vist til i Forskrift om smitteverntiltak på byggeplasser, Oslo kommune, Oslo, § 3.

betydning for entreprenørens gjennomføring av prosessen.<sup>77</sup> I den grad myndighetskravene medfører at entreprenøren må endre gjennomføringen, vil det kunne gi han grunnlag for å kreve fristforlengelse og tilleggsvederlag.

På denne bakgrunn vil et myndighetskrav i forskrift, som stiller krav til et spesifikt ventilasjonsanlegg, kunne medføre at de avtalte krav til prosessen «må endres». Kravet kan i ytterste konsekvens medføre både forsinkelser og merkostnader, som entreprenøren kan påberope seg som en endring overfor byggherren. Dette gjelder likevel ikke dersom unntakene om at entreprenøren kan klandres for å ikke ha tatt myndighetspåleggene i «betraktning» da tilbudet ble avgitt, eller dersom entreprenøren «burde unngått følgene av dem».

På samme måte som i relasjon til pkt. 14.4 er det vanskelig å slutte at entreprenøren burde tatt i betraktning, eller «unngått følgene av» et slikt myndighetstiltak. Følgelig kan totalentreprenøren i relasjon til eksempelet kreve både tilleggsvederlag og fristforlengelse tilsvarende virkningen endringen medfører.

#### 2.5.4 Rettsvirkninger

Dersom et tiltak, iverksatt for å begrense følgene av en pandemi, oppfyller vilkårene i NS 8407 pkt. 14.4 og/eller 15.2, kan entreprenøren som et utgangspunkt kreve både tilleggsvederlag og fristforlengelse. I disse tilfellene veltes risikoen over på byggherren, som må bære merkostnadene og forsinkelsene av myndighetskravene. Det kan anses naturlig sett hen til samfunnsøkonomiske hensyn, hvor det sentrale er at byggherren i større grad kan pulverisere tapet gjennom å bl.a. øke leieinntekter for byggverket. På den andre siden vil ikke entreprenøren være like mye i stand til å pulverisere tapet, siden han ikke kunne innkalkulere tiltakene i tilbudet.

Videre utløser både pkt. 14.4 og 15.2 varslingsregler i pkt. 32.2. Forutsatt at disse overholdes, kan entreprenøren kreve dekket konsekvensene av endringene som følge av myndighetskravene. Sammenlignet med force majeure, får totalentreprenøren dekket både merkostnadene og forsinkelsen i møte med en pandemi. Spørsmålet i det følgende er om force majeure-bestemmelsen gjør innhugg i endringsreglens rett til å kreve både fristforlengelse og vederlagsjustering.

---

<sup>77</sup> F.eks. THOD-2021-157181 pkt. 2.4.3 som gjaldt endring som følge av pålegg om avstand.

## 2.6 Forholdet mellom endringsreglene og force majeure

### 2.6.1 Vurderingstema

Innledningsvis må det nevnes at et sentralt prinsipp i norsk rett er at dersom en part kan påberope seg flere rettsgrunnlag, kan parten selv velge hvilket grunnlag han ønsker å påberope seg. For å gjøre innhugg i denne valgfriheten kreves det «noenlunde klare holdepunkter i det samlede rettskildematerialet».<sup>78</sup> Så fremt det ikke foreligger motstrid mellom bestemmelsene, er det ikke problematisk at totalentreprenøren har en slik valgfrihet.<sup>79</sup>

Bestemmelsene har et dels overlappende, og et dels selvstendig virkeområde. NS 8407 pkt. 33.3 har til formål å dekke de rent tidsmessige konsekvensene av en hindring. Spørsmålet er hva som er forholdet mellom pkt. 33.3 og endringsreglene for de tidsmessige konsekvensene.

På den ene siden kan eksempelet om innreiseforbud illustrere det ene ytterpunktet. Kostnadene ved denne hindringen, herunder at entreprenøren må betale kostnader til rigg og drift i en periode hvor arbeidet enten må trappes ned eller stoppes helt, vil fortsette å løpe. Disse kostnadene er rent tidsmessige, og er i lys av pkt. 33.3 femte ledd avskåret. Følgelig må entreprenøren selv bære kostnadene ved disse konsekvensene av pandemiltaket. På den andre siden kan disse merkostnadene kreves dekket etter pkt. 14.4 og 15.2, så fremt det skjer en endring.

Videre har vi eksempelet om ventilasjonsanlegg. Selve kostnaden til ventilasjonsanlegget omfattes isolert sett ikke av NS 8407 pkt. 33.3 sin ordlyd. Det skyldes at det er en direkte konsekvens av myndighetstiltaket, uten at det i seg selv har en tidsmessig konsekvens. Tiltaket er følgelig ikke en hindring for fremdriften i seg selv, og faller derfor utenfor bestemmelsens anvendelsesområde. Derimot vil de mer indirekte merkostnadene, ved å blant annet skaffe annet personell, omdisponering av arbeidsstokken, og alminnelige kostnader til rigg og drift, kunne gi entreprenøren merkostnader og forsinkelser. Forsinkelsen kan oppstå dersom myndighetskravet medfører stor etterspørsel eller sen levering av ventilasjonsanlegg. Det er her anvendelsesområdet til NS 8407 pkt. 33.3 og endringsreglene kan sies å stå i direkte motstrid, ved at de innehar ulike rettsvirkninger avhengig av hvilken bestemmelse som påberopes.

Dersom pkt. 33.3 femte ledd får forrang i disse tilfellene vil vederlagsjustering ikke kunne kreves for disse tidspåvirkende merkostnadene, men muligens bare for selve ventilasjonsanlegget i medhold av endringsreglene. Spørsmålet om endringsreglene kan komme entreprenøren til

---

<sup>78</sup> Rt-2015-276 (Bori-dommen) avsnitt 36.

<sup>79</sup> Høgberg (2019) s. 478.

unnsetning i disse situasjonene er foreløpig uklart.<sup>80</sup> Generelt kan det antas i lys av ordlyden at et myndighetstiltak som ikke medfører tidsmessige konsekvenser må kunne sies å omfattes av bestemmelsene 14.4 og 15.2, som et resultat av at det da strengt tatt ikke er tale om en hindring etter pkt. 33.3. Hvis endringsreglene får forrang, eller kan påberopes ved siden av pkt. 33.3, kan entreprenøren kreve dekket alle kostnadene myndighetstiltaket påfører han.

Eksempelet om ventilasjonsanlegg vil ligge til grunn for den videre drøftelsen, siden det tydelig illustrerer motstriden mellom bestemmelsene ved tidsmessige merkostnader. I den grad et krav om ventilasjonsanlegg blir dyrere og forsinker fremdriften, vil entreprenøren påberope seg endringsreglene for å få dekket både forsinkelsen og merkostnadene. Byggherren vil derimot forsøke å påberope seg force majeure-bestemmelsen defensivt for å slippe unna vederlagsjustering, og vil hevde at force majeure-bestemmelsen er *lex specialis*. Dersom byggherren får medhold, vil entreprenørens siste mulighet være å kreve tilleggsvederlag etter avtaleloven § 36 og/eller læren om bristende forutsetninger. Det siste er ikke temaet i det følgende, men det nevnes som et siste alternativ for entreprenøren dersom force majeure-bestemmelsen anses *lex specialis*.

Grunnet den økonomiske betydningen det har for partene dersom entreprenøren kan påberope seg den bestemmelsen som best begrunner hans krav, er det av sentral betydning å avklare forholdet mellom force majeure-klausulen som utelukker vederlagsjustering, og endringsreglene som kan gi både fristforlengelse og vederlagsjustering. Spørsmålet er om den ene bestemmelsen får forrang i kraft av å være *lex specialis*, eller om entreprenøren kan velge hvilken bestemmelse han ønsker å påberope seg for sitt krav.

For å avklare forholdet mellom bestemmelsene må det foretas en alminnelig avtaletolkning. Sentrale tolkningsfaktorer er naturligvis bestemmelsenes ordlyd, systembetragtninger og rettspraksis. Som et resultat av at covid-19-pandemien er et ferskt fenomen, og den spesielle rettskildesituasjonen på entrepriserettens område, er det sparsommelig med kilder. Derfor er det hensiktsmessig å se hen til andre tolkningsbidrag som juridisk litteratur, uttalelser fra BFJR, andre standardkontrakter og forbrukerentreprisene.

## 2.6.2 Ordlyden

Utgangspunktet for vurderingen er NS 8407 pkt. 2.2. annet ledd siste punktum. Det heter her at dersom ikke motstriden blir løst, gjelder «spesielle bestemmelser foran generelle». Spørsmålet er følgelig om en av bestemmelsene har forrang i kraft av å være en spesiell bestemmelse, eller om utgangspunktet statuert i Bori-dommen om valgfrihet må gjelde fullt ut.<sup>81</sup>

---

<sup>80</sup> LB-2022-39472.

<sup>81</sup> Rt-2015-276 (Bori-dommen).

Tolkningen av ordlyden i bestemmelsene må skje objektivt.<sup>82</sup> Det gjør seg særlig gjeldende her hvor det foreligger en standardkontrakt som tar hensyn til profesjonelle parterers interesser, hvor forutberegnelighetshensyn er av ytterste viktighet.<sup>83</sup> Dessuten kreves det «sterke grunner» for å fravike et tolkningsresultat som følger av en naturlig språklig forståelse av ordlyden.<sup>84</sup>

Det er særlig to motstridende hensyn i tolkningen, nemlig rimelighetshensyn og hensynet til forutsigbarhet. Dersom force majeure-bestemmelsen anses *lex specialis*, kan det anses som et utslag av forutsigbarhetshensyn, særlig sett hen til den bevisste risikoplasseringen av vederlags-spørsmålet ved tidsmessige merkostnader fra utenfrakommende begivenheter. På den andre siden er pkt. 14.4 og 15.2 generelt utformet, og det er ikke gjort unntak for force majeure-situasjonene. Rimelighetshensyn taler derfor for at begge bestemmelsene er generelle.

Alle bestemmelsene regulerer situasjonen hvor det avstedkommer nye myndighetskrav. Forholdet mellom bestemmelsene er likevel ikke avklart direkte i standardkontrakten. På den ene siden kan det argumenteres for alle bestemmelsene er generelle, siden alle bestemmelsene hjemler situasjonen hvor det inntreer nye myndighetstiltak.

På den andre siden kan force majeure-hjemmelen anses som en spesialregulering av situasjoner, hvor det ikke er rimelig å velte risikoen over på noen av partene. Det skyldes at man her ikke krever at de avtalte kravene til prosessen eller kontraktsgjenstanden må endres, men at det oppstilles strenge krav for å forskyve ansvaret ut fra sin egen risikofære, over i en tredje gruppe bestående av utenfrakommende forhold. Ordlyden i pkt. 33.3 er vidt formulert, og kan etter en naturlig språklig fortolkning tilsa at bestemmelsen konsumerer alle tilfellene hvor myndighetstiltak er foranlediget av en pandemi. Som et resultat av at force majeure-bestemmelsen regulerer en ekstraordinær situasjon med strenge vilkår, er det følgelig nærliggende å anse det som en spesialregulering av et særlig tilfelle. Dersom bestemmelsen anses som en spesialregulering, går den foran endringsreglene og utelukker dermed vederlagsjustering, jf. pkt. 33.3 femte ledd.

Et sentralt poeng er imidlertid at entreprenøren etter pkt. 33.3 femte ledd ikke har krav på vederlagsjustering «etter denne bestemmelsen». Ordlyden «etter denne bestemmelsen» tilsier at standpunktet kun gjelder for de tilfellene man påberoper seg force majeure-klausulen. Entreprenøren vil derimot søke å påberope seg endringsreglene, som et resultat av at han kan få dekket både merkostnadene og forsinkelsene. Det tilsier at pkt. 33.3 ikke kan anses som en spesialregulering med virkning for vederlagsjustering, som kan kreves i medhold av andre

---

<sup>82</sup> Rt-2007-1489 (Byggholt) og Rt-2012-1729 (Mika).

<sup>83</sup> Jf. bl.a. Rt-2002-1155 (Hansa).

<sup>84</sup> HR-2020-228-A avsnitt 50.

bestemmelser. Særlig gjelder det når vi ser hen til Bori-dommen, og at det kreves «noenlunde klare holdepunkter» for å gjøre innhugg i den valgfriheten man har blant flere ulike rettsgrunnlag. Siden det er uklart hvorvidt force majeure-klausulen er *lex specialis*, er det antakeligvis ikke tilstrekkelig til å utgjøre «noenlunde klare holdepunkter» i rettskildematerialet.

Gjennomgangen viser at det foreløpige tolkningsresultatet er at ordlyden isolert sett ikke gir anvisning på at noen av bestemmelsene er spesialbestemmelser. Følgelig foreligger det en valgfrihet. I relasjon til eksemplet nevnt under vurderingstemaet, innebærer det at entreprenøren kan velge å påberope seg endringsreglene, for å få dekket både forsinkelsene og merkostnadene ventilasjonsanlegget påfører han. I lys av Bori-dommen er det imidlertid ikke tilstrekkelig å vurdere bare ordlyden, og det må følgelig ses hen til andre rettskilder for å danne et bilde av hva slags løsning de «samlede rettskildene» tyder på, for å eventuelt kunne begrunne et unntak fra valgfriheten.<sup>85</sup>

### 2.6.3 Systembetragtninger

Et generelt poeng er at situasjonen rundt avtaleslutningen er av betydning for tolkningen av standardkontraktens system. Som nevnt er standardkontrakten utarbeidet av representanter fra begge sider av kontraktsforholdet, slik at den utgjør det partene i bransjen har blitt enige om. Derfor kan ikke forståelsen av en bestemmelse, umiddelbart gi veiledning ved tolkningen av andre. Bestemmelsene er likevel relevante tolkningsmomenter. Det fremgår av kontraktens pkt. 2.2 annet ledd og rettspraksis at det kan legges vekt på systembetragtninger.<sup>86</sup> Følgelig må det ses hen til oppbygningen av NS 8407, for å se hvordan risikoen generelt er fordelt mellom byggherren og totalentreprenøren.<sup>87</sup>

Risikofordelingen i andre bestemmelser i kontrakten kan kaste lys over hvordan det er naturlig å forstå forholdet mellom bestemmelsene. Det sentrale er å analysere andre bestemmelser om offentlig myndighetsutøvelse. Generelt har entreprenøren en plikt til å følge offentligrettslige krav for å unngå mangelsansvar.<sup>88</sup> NS 8407 pkt. 26.3 er den bestemmelsen som ligner mest på pkt. 14.4 og 15.2. Den omhandler endringer i offentlige gebyrer og avgifter etter tilbudstidspunktet. I disse tilfellene kan entreprenøren påberope seg endringen i medhold av kontrakten, og kreve tilleggsvederlag. Her, som for pkt. 14.4 og 15.2, er endringen som kommer fra det offentlige, bevisst plassert på byggherren som må bære merkostnadene endringen medfører. Det kan tyde på at partene har ment å plassere risikoen for alle myndighetstiltak på byggherren,

---

<sup>85</sup> Rt-2015-276 avsnitt 36.

<sup>86</sup> Jf. bl.a. HR-2020-228-A.

<sup>87</sup> Mestad (1991) s. 261.

<sup>88</sup> NS 8407 pkt. 18.1, jf. 42.1.

og at det faktum at myndighetstiltaket egentlig stammer fra en force majeure-begivenhet ikke skal avskjære vederlagskravet. Denne sontringen tilsier at force majeure-regelen ikke utelukker endringsreglene, men at begge bestemmelsene er generelle.

Plasseringen av bestemmelsen kan også gi veiledning på dette punkt. Force majeure-bestemmelsen er plassert i kapittel 33 med overskriften «[f]ristforlengelse». Isolert sett kan det tolkes som at offentlige vedtak i forbindelse med force majeure-begivenheter kun gir rett på fristforlengelse. Det støttes ytterligere av at det ikke er en tilsvarende bestemmelse under kapittel 14 eller 15, hvor endringsreglene er hjemlet. Dette kan forstås som at formålet til partene ved vedtakelsen, var å plassere bestemmelsen der for å avskjære vederlagsjustering i situasjoner som skyldes force majeure-begivenheter. Overskriften er det eneste som nevner at bestemmelsen hjemler force majeure-begivenheter og kan, i sammenheng med oppramsingen av typiske begivenheter, anses som en uttømmende regulering av myndighetstiltak iverksatt ved en pandemi.

Dersom ikke pkt. 33.3 femte ledd anses *lex specialis* i de tidspåvirkende tilfellene, vil man i realiteten sette strek over dette leddet i bestemmelsen. Da vil endringsreglenes utgangspunkt gjelde fullt ut, og femte ledd vil være uten selvstendig betydning siden like tilfeller skal behandles likt. Det gir følgelig ikke noe rom for femte ledd, og en slik tolkning vil være direkte i strid med hele utformingen av bestemmelsen. Særlig gjelder det i situasjoner hvor f.eks. et innreiseforbud ikke oppfyller vilkårene i endringsreglene, men likevel medfører direkte kostnader som ikke er rent tidsmessige. Pkt. 33.3 kan derfor anses som en spesialregulering, som må gjelde foran endringsreglene.

Samlet sett trekker systembetraktningene sterkest i retning av at pkt. 33.3 er *lex specialis*. Videre må det i forlengelsen av avsnittet om risikofordeling utdypes at partene ved en force majeure-begivenhet bevisst har skilt ut risikoen i en tredje kategori i NS 8407 pkt. 33.3. Bestemmelsen gir anvisning på en delt risiko, og det kan derfor argumenteres for at denne bevisste utskillingen stammer fra et felles ønske om å avskjære vederlagsjustering i et tilfelle hvor myndighetstiltakene er foranlediget av force majeure. Det er andre hensyn som gjør seg gjeldende ved force majeure, sammenlignet med f.eks. endringer i avgifter og gebyrer, som ikke gjør det naturlig å velte risikoen over på den ene av partene. Følgelig er det basert på systembetraktningene mest nærliggende å forstå dem dithen at force majeure-regelen er *lex specialis*, slik at entreprenøren er avskåret fra å kreve vederlagsjustering.

#### 2.6.4 Rettspraksis

Siden covid-19-pandemien er nær i tid, finnes det knapt avgjørelser som i det hele tatt omhandler pandemier, og enda færre om forholdet mellom endringsreglene og force majeure-bestemmelsen. Høyesterett har ikke behandlet spørsmålet, men ankeutvalget har avslått anken av



lagmannsrettens avgjørelse fra 2022.<sup>89</sup> Lagmannsrettsavgjørelsen er derfor det klareste eksemplet i rettspraksis som i noen grad tar stilling til spørsmålet. Hva angår rettskildeværdi, er denne normalt lavere ved lagmannsrettsavgjørelser. Underrettspraksis benyttes likevel ofte av Høyesterett. I tråd med flere teoretikers standpunkt er det ikke en rettskilde med særlig stor egenvekt.<sup>90</sup> Avgjørelsen er vist til i andre saker, og bør følgelig anses relevant som tolkningsbidrag.<sup>91</sup>

Saken inntatt i LB-2022-39472 sto mellom totalentreprenøren Boger Bygg AS og byggherren Indre Østfold kommune. Avgjørelsen omhandlet spørsmålet om entreprenøren hadde krav på fristforlengelse og tilleggsvederlag, for kostnader han hadde pådratt seg ved å forsere som følge av koronapandemien. Sentralt for denne avhandlingen, er spørsmålet om NS 8407 pkt. 33.3 uttømmende regulerer krav om fristforlengelse ved en force majeure-begivenhet, eller om bestemmelsen kan suppleres med pkt. 15.2.

Lagmannsretten besvarer problemstillingen på dommens s. 35, hvor det konkluderes med at et krav om fristforlengelse, som stammer fra en force majeure-begivenhet, uttømmende reguleres av pkt. 33.3. Det gjelder uavhengig av om «begivenheten avstedkommer myndighetstiltak eller ikke». Indirekte innebærer derfor konklusjonen at retten anser force majeure-bestemmelsen *lex specialis*. Konklusjonen begrunnes ved en ordlydsfortolkning og reelle hensyn. Særlig fremhever retten at det ved en force majeure-begivenhet nærmest alltid vil avstedkomme økte kostnader for begge parter, og at gode grunner tilsier at hver av partene bærer eget tap.

Retten fremhever at de i fravær av andre rettskilder må etablere normen på et selvstendig grunnlag. Begrunnelsen for konklusjonen er likevel ikke særlig utførlig sett hen til at begge bestemmelsene i utgangspunktet kan påberopes ut fra ordlyden. Det er riktignok få rettskilder som behandler spørsmålet, men konklusjonen er bl.a. i strid med Knut Kaasens standpunkt i teorien knyttet til de lignende bestemmelsene for haventreprisene.<sup>92</sup> Bestemmelsene er nokså likt utformet, og det kunne vært hensiktsmessig av lagmannsretten å vurdere disse uttalelsene nærmere. Det gjelder særlig når Kaasens standpunkt er det motsatte av avgjørelsens.

En avgrensning av dommens rekkevidde, gjøres ved at den bare gjelder merkostnader ved en tidsmessig konsekvens. Det innebærer at det fremdeles er uvisst om vederlagsjustering etter NS 8407 pkt. 15.2 er anvendelig, dersom myndighetstiltaket ikke medfører tidsmessige konsekvenser. Årsaken til at spørsmålet ikke kom på spissen i denne saken, var at myndighetstiltakene var gitt i form av anbefalinger og dermed ikke utgjorde bindende pålegg. Generelt kan det likevel

---

<sup>89</sup> HR-2023-305-U, jf. LB-2022-39472.

<sup>90</sup> Høgberg (2019) s. 273.

<sup>91</sup> Jf. bl.a. THOD-2021-157181.

<sup>92</sup> Kaasen (2018) s. 143 og 738.

antas i lys av ordlyden, at et myndighetstiltak som ikke medfører tidsmessige konsekvenser omfattes av bestemmelsene 14.4 og 15.2, som et resultat av at det da strengt tatt ikke er tale om en hindring etter pkt. 33.3.

Videre uttaler lagmannsretten, i det som må anses som et obiter dictum, at det holdes åpent om forhold som rammer byggeplassen spesielt, slik som ufravikelige krav til løpende desinfisering som medfører store utgifter omfattes av pkt. 15.2. Her kommer motstriden mellom endringsreglene og pkt. 33.3 på spissen. Ytterligere avvises entreprenørens subsidiære anførsel om at vederlagskravet må kunne hjemles i pkt. 34.1.2. Begrunnelsen til lagmannsretten var at ordlyden «klart [taler] mot at bestemmelsen kan være hjemmel for å tilstå en entreprenør tilleggsvederlag». Følgelig er det ingen hjemmel i NS 8407 for å tilkjenne entreprenøren tilleggsvederlag for tidsmessige merkostnader.

På denne bakgrunn, og det faktum at avgjørelsen fra lagmannsretten er rettskraftig, er resultatet at force majeure-klausulen utelukker bruk av pkt. 15.2. I tråd med tidligere standpunkt i denne avhandlingen, er pkt. 14.4 og 15.2 tilsvarende, og det samme må generelt antas å gjelde for begge bestemmelsene. Uavhengig av avgjørelsens resultat kan det likevel være interessant å se hen til tingrettens vurdering, i tillegg til Høyesteretts avgjørelser om risikofordeling på generelt grunnlag, for å vurdere disse begrunnelsene opp mot lagmannsrettens konklusjon.

Tingretten vurderte først ordlyden «offentlige påbud og forbud», og trakk frem at det faktum at offentlige myndighetstiltak uttrykkelig er nevnt i bestemmelsen, kunne tilsi at pkt. 33.3 alene regulerer force majeure-situasjonene.<sup>93</sup> Videre trakk tingretten frem reelle hensyn, og uttalte at det var «uhensiktsmessig» å la to bestemmelser regulere samme situasjon med ulikt resultat. Avgjørende var likevel avsnitt 50 i HR-2020-228-A om at det skal mye til å fravike det tolkningsresultatet som følger av en naturlig språklig forståelse av ordlyden. Som et resultat av at ordlyden i pkt. 15.2 omfattet myndighetstiltak, uavhengig av om de er foranlediget av en pandemi, måtte bestemmelsen kunne påberopes. I tråd med oppfatningene i denne avgjørelsen kunne entreprenøren påberope begge bestemmelsene uavhengig av hverandre.

Riktignok er denne delen av avgjørelsen opphevet som følge av lagmannsrettsavgjørelsen, men den er likevel interessant sett hen til en annen avgjørelse, nevnt tidligere i avhandlingen, nemlig Bori-dommen.<sup>94</sup> Som nevnt er utgangspunktet at dersom man har flere rettsgrunnlag for sitt krav, kreves det «noenlunde klare holdepunkter i det samlede rettskildematerialet» for å gjøre innhugg i denne valgfriheten. Tingrettsavgjørelsen er best i tråd med denne avgjørelsen, siden

---

<sup>93</sup> Sak 21-057937TVI-TFNO/TMYS 2021.

<sup>94</sup> Rt-2015-276 (Bori).

den fremhever at det er flere rettsgrunnlag som kan påberopes. Indirekte mente tingretten derfor at det ikke forelå klare nok holdepunkter for å gjøre innhugg i denne valgfriheten.

Sett hen til at det skal mye til å innskrenke retten til å kunne velge rettsgrunnlag, er det i et rettskildeperspektiv interessant at begrunnelsen ikke er mer utførlig i lagmannsrettens avgjørelse. Uttalelsene i avgjørelsen synes å være av generell karakter, og avgjørelsen kan derfor ha betydning i fremtidige saker. Følgelig er konklusjonen på bakgrunn av en vurdering av rettspraksis, at force majeure-klausulen er *lex specialis*, og dermed får forrang i kraft av NS 8407 pkt. 2.2 annet ledd siste punktum. Spørsmålet vi tar for oss har likevel ikke vært satt skikkelig på spissen. Det skyldes at de kravene som kunne vært fremmet etter dette alternativet bare dreide seg om myndighetsanbefalinger, og dermed ikke bindende pålegg. Konklusjonen er derfor ikke opplagt. Siden avgjørelsen er kort begrunnet kan det på den ene siden tale for at Bori-utgangspunktet bør gjelde, og at ingen av bestemmelsene bør anses *lex specialis*. Lagmannsrettsavgjørelsen tar likevel nærmest direkte stilling til spørsmålet vi står overfor, og kan derfor anses som et sterkt argument for at force majeure-bestemmelsen er *lex specialis*.

#### 2.6.5 Juridisk litteratur

Generelt er det sparsomt med litteratur i relasjon til spørsmålet om forholdet mellom endringsreglene og force majeure-klausulen. Det skyldes at covid-19-pandemien er nær i tid, og at de store spørsmålene som aktualiseres ikke har rukket å komme opp ennå.

I relasjon til næringsentrepriser uttaler både Giverholt mfl. og Nordtvedt mfl. at entreprenøren ikke har krav på tilleggsvederlag i forbindelse med en force majeure-begivenhet.<sup>95</sup> Giverholt sier blant annet at denne løsningen er et utslag av en «rimelig avveining av hvem som skal bære konsekvensene av at hendelsen ligger utenfor partenes kontroll». I tråd med dette standpunktet er det et utslag av rimelighetshensyn og en bevisst risikoplassering, naturlig at entreprenøren ikke kan kreve vederlagsjustering i disse tilfellene. Selv om forholdet til endringsreglene ikke berøres direkte, er disse argumentene likevel tungtveiende for å tolke force majeure-bestemmelsen, slik at den utelukker bruk av endringsreglene.

Forfatterne omtaler likevel risikofordelingen mer generelt, og ikke nødvendigvis situasjonen hvor myndighetstiltaket både medfører forsinkelser og direkte merkostnader gjennom strengere krav til kontraktsgjenstanden og arbeidsprosessen. Det er derfor ikke helt klart hvor de ulike merkostnadene skal plasseres.

---

<sup>95</sup> Giverholt mfl. (2012) s. 520 og Nordtvedt mfl. (2013) s. 488.

I teorien knyttet til forbrukerentreprisene hevder Simonsen at force majeure-regelen må få forrang, fordi myndighetskrav ikke er et forhold på forbrukerens side.<sup>96</sup> Vi skal undersøke forbrukerentreprisene nærmere i pkt. 2.6.9. Overført på næringsentreprisene innebærer standpunktet at utgangspunktet om at myndighetstiltak er byggherrens risiko i medhold av pkt. 14.4 og 15.2, må fravikes i et tilfelle av force majeure. Indirekte er det et uttrykk for at force majeure-bestemmelsen er *lex specialis*. Entreprenøren kan derfor kun kreve fristforlengelse for den forsinkelsen han blir påført av myndighetskravet om et spesifikt ventilasjonsanlegg.

Som nevnt under punktet om rettspraksis, skriver Kaasen noe om forholdet mellom bestemmelsene.<sup>97</sup> Kaasen uttaler nemlig det som må kunne tolkes i retning av at endringsregelen NTK 15 art. 5.1 om endrede myndighetskrav må anses *lex specialis*. Han skriver at endringsreglene som følge av nye og endrede krav kan oppfattes som et «spesielt tilfelle av force majeure». Konkret skriver han at «[s]å langt art. 5.1 rekker, har kontraktens alminnelige force majeure-bestemmelser ingen plass».<sup>98</sup> Uttalelsen kan forstås slik at så fremt vilkårene i endringsregelen er oppfylt, får den forrang. Det er interessant at Simonsen og Kaasen synes å være uenige om hvilken bestemmelse som er *lex specialis*. Denne uenigheten kan trekke i retning at hvert fall en av bestemmelsene er *lex specialis*, men at det er usikkert hvilken av bestemmelsene som er det.

Et poeng for seg er imidlertid at disse uttalelsene gjelder i relasjon til NTK 15, som regulerer haventreprisene. Det kan isolert sett tale for at uttalelsene ikke bør være tilsvarende for landentreprisene. Likevel er bestemmelsene i NTK 15 svært like bestemmelsene i NS 8407, og uttalelsene kan derfor gi et argument i retning av at endringsreglene må anses *lex specialis*.

Samlet sett er det derfor ikke mulig å trekke noen klare slutninger fra den juridiske litteraturen, som et resultat av at bidragene trekker i ulik retning. Likevel taler rettslikheten mellom forbrukerentreprisene og landentreprisene, for at Simonsens standpunkt om at force majeure-bestemmelsen må anses *lex specialis*, også bør gjelde for næringsentreprisene. Selv om uttalelsene gjelder et rettsområde preget av tunge forbrukerhensyn, antas ikke disse hensynene avgjørende for risikofordelingen. Tvert imot er det nettopp det faktum at force majeure-situasjonene skilles ut i en tredje kategori, som ikke skyldes noen av partene, som gjør at vederlagsjustering er avskåret. Følgelig er det mest nærliggende å legge vekt på uttalelsene til Simonsen sammenholdt med Giverholt og Nordtvedt om den bevisste risikoplassering. Det slutes dermed at force majeure-bestemmelsen anses *lex specialis*.

---

<sup>96</sup> Simonsen (2022) s. 491-492.

<sup>97</sup> Jf. avhandlingens pkt. 2.6.4.

<sup>98</sup> Kaasen (2018) s. 143.

## 2.6.6 Uttalelser fra BFJR

Byggebransjens Faglige Juridiske Råd (BFJR) kan på forespørsel fungere som et respons- og tvisteløsningsorgan, innenfor bygg- og anleggsbransjen. Uttalelsene er ikke bindende pålegg, men rådgivning om hvilke rettigheter og plikter partene har i en konkret situasjon. Partene kan be om en oppmannsavgjørelse, og i enkelte tilfeller bindende avgjørelser. Selv om avgjørelsene i en rettskildemessig sammenheng ikke har status som rettspraksis, er de ansett som relevante tolkningsbidrag i domstolene.<sup>99</sup> I teorien er det uttalt at det «neppe [er] grunn til å tillegge dem mindre vekt enn man ellers gjør ved voldgiftsdommer [...]».<sup>100</sup>

En sak fra 1983 gjaldt et krav om fristforlengelse i en utførelsesentreprise, i medhold av NS 3401.<sup>101</sup> Den sentrale force majeure-begivenheten var en rørleggerstreik som forsinket fremdriften. Rådet ga noen generelle uttalelser om force majeure, som kan bidra til å besvare spørsmålet i vår sak. BFJR fant nemlig at streiken var å anse som en force majeure-begivenhet, men de var delt i oppfatningen om hvordan ansvarsregelen i pkt. 8.6, som kan gi dekning av merkostnader, skulle forstås. Sentralt for denne avhandlingen er uttalelsen om at «den rådende oppfatning er imidlertid at ansvarsregelen gjelder også ved force majeure, i det betraktningen er at bortkastet tid på entreprenørens side i ethvert hindringstilfelle [...] skal anses som tilleggsarbeid». Rådet viste til en kommentar gitt av Sandvik.<sup>102</sup> På denne bakgrunn ga rådet uttrykk for at risikofordelingen må forstås dithen at man også i force majeure-tilfellene, må kunne kreve merkostnadene dekket. Følgelig er det et argument for at både force majeure-klausulen og endringsreglene må anses generelle.

En annen sak fra BFJR gjaldt uenigheter om endringskrav vedrørende forståelsen av konkurransegrunnlaget i relasjon til NS 8406:2009.<sup>103</sup> Av generell betydning er uttalelsen om at entreprenøren ikke får vederlagsjustering «[...] med mindre hindringen henfører under byggherren – NS 8406 pkt. 19.4 [...]». Uttalelsen trekker i motsatt retning av saken fra 1983, ved at den utelukker vederlagsjustering. Det skyldes at dersom risikoen kan karakteriseres som en byggherrerisiko, kan den ikke samtidig anses som en utenfrakommende begivenhet. Uttalelsen trekker derfor i retning av at force majeure-bestemmelsen utelukker endringsreglene.

På denne bakgrunn trekker uttalelsene fra BFJR i ulik retning, og det kan derfor ikke trekkes en klar slutning fra disse uttalelsene. Det må derfor ses hen til andre tolkningsbidrag.

---

<sup>99</sup> Jf. bl.a. Rt-2003-1531 (Veidekke-dommen) avsnitt 40 og 43.

<sup>100</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 29.

<sup>101</sup> BFJR-1983-141.

<sup>102</sup> Sandvik (1977) s. 88-89.

<sup>103</sup> BFJR-2013-619.

## 2.6.7 Andre landentreprisestandarder

I fravær av en klar løsning, kan andre landentreprisestandarder anses relevante for tolkningen av NS 8407. Det er utarbeidet en rekke entreprisestandarder, hvor særlig NS 8405:2008 og NS 8406:2009 om utførelsesentrepriser er de mest sammenlignbare standardene. I lys av disse standardene skal det ses hen til hvordan de fordeler risiko, og vurderes om de kan bidra til å klargjøre forholdet mellom endringsreglene og force majeure-klausulen i NS 8407.

Force majeure reguleres i NS 8405 pkt. 24.3 og NS 8406 pkt. 20. Vilkårene for at det er tale om en force majeure-begivenhet er tilsvarende som i NS 8407. Videre er også rettsvirkningen den samme, ved at ingen av bestemmelsene åpner for vederlagsjustering. Et poeng er imidlertid at hverken NS 8405 eller NS 8406 inneholder bestemmelser som tilsvarer NS 8407 pkt. 14.4 og 15.2. Det er et argument i retning av at NS 8405 og 8406 ikke åpner for vederlagsjustering i det hele tatt, ved en endring i form av offentlige påbud og forbud.

I teorien tilknyttet NS 8405 nevnes det at dersom en svikt i byggherrens medvirkning skyldes en force majeure-begivenhet, tas forholdet ut av NS 8405 pkt. 24.1 om generell fristforlengelse og plasseres i force majeure-bestemmelsen. Det innebærer at det ses bort fra byggherrens bidrag og bare vurderes etter force majeure-bestemmelsen. Videre fremgår det at entreprenøren i disse tilfellene ikke har rett på «økonomisk kompensasjon».<sup>104</sup> Standpunktet trekker derfor i retning av at force majeure-bestemmelsen er *lex specialis*.

Hensynet til rettsenhet taler for at NS 8407 bør tolkes på samme måte. Likevel er det vanskelig å trekke en klar slutning, som et resultat av at de andre standardkontraktene ikke inneholder endringsreglene. Ytterligere kan det argumenteres for at andre hensyn gjør seg gjeldende ved totalentrepriser, herunder at entreprenøren står for hele prosjekteringen. Ved utførelsesentrepriser er det vanligvis byggherren som står for prosjekteringen, og dermed uansett har ansvaret for å bringe den i samsvar med offentlige krav. Offentlige krav er derfor en byggherrensrisiko i NS 8405, og byggherren må utstede endringsordre dersom entreprenøren skal endre utførelsen. Som nevnt i avsnittet ovenfor, tas situasjonen ut av byggherrens risiko ved myndighetstiltak som springer ut av force majeure, og entreprenøren kan bare kreve fristforlengelse.

I NS 8407 er dette tydeligere vist ved at myndighetskrav bevisst har blitt plassert hos byggherren i medhold av pkt. 14.4 og 15.2. Betrachtingene rundt NS 8405 og 8406 er derfor ikke direkte anvendelige for å besvare spørsmålet. Likevel er løsningene i de øvrige standardene argumenter for at force majeure-bestemmelsen anses *lex specialis*. Det skyldes nettopp at endringsreglene

---

<sup>104</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 239.

anser myndighetskrav som en byggherrerisiko, og at de øvrige standardene da tar forholdet ut av byggherrerisikoen og plasserer risikoen utenfor partenes risikosfære.

## 2.6.8 Haventreprisestandardene

En annen gruppe standardkontrakter som kan anses relevante er haventreprisestandardene. Standardene er like i utforming, og rettskildene knyttet til disse kontraktene kan bidra til å avklare forholdet mellom bestemmelsene i NS 8407.<sup>105</sup> Ytterligere er risikofordelingen stort sett lik.<sup>106</sup> De mest kjente standardene for haventreprisene er Norsk Totalkontrakt (NTK 15) og Norsk Fabrikasjonskontrakt fra 2015 (NF 15). Til forskjell fra landentreprisene omtales entreprenøren som leverandøren og byggherren som selskapet.

Force majeure reguleres i NF 15 og NTK 15 artikkel 28. Ordlyden i bestemmelsene gir anvisning på at det foreligger en force majeure-begivenhet i de samme situasjonene som i NS 8407 pkt. 33.3, ved at vilkårene er tilnærmet like.<sup>107</sup> Til forskjell fra landentreprisestandarden, inneholder ikke haventreprisestandardene noen liste over hvilke begivenheter som typisk er utenfor partenes kontroll. Det tilsier at det i større grad blir en konkret vurdering av om en begivenhet omfattes av bestemmelsens anvendelsesområde. Som et generelt utgangspunkt er det forutsatt i teorien at myndighetspålegg omfattes også etter haventreprisestandardene.<sup>108</sup> Følgelig vil pandemiltak, som oppfyller vilkårene i artikkel 28 sammenholdt med artikkel 1.8, kunne gi grunnlag for fristforlengelse.

Det er felles for haventreprisekontraktene og landentreprisekontraktene at vederlagsjustering ikke skal skje når begivenheten kan karakteriseres som en force majeure-begivenhet.<sup>109</sup> En forskjell er imidlertid at en leverandør kan kreve direkte merkostnader, når begivenheten rammer en kontrakt om underleveranser av maritime tjenester.<sup>110</sup> Haventreprisestandardene innrømmer derfor leverandøren en viss adgang til å kreve dekket merkostnader av force majeure-begivenheten. Forskjellen kan likevel anses berettiget ved at alternativene nevnt i artikkel 28.4, bestående av «sammenkoblingsoperasjoner, tungløftoperasjoner eller installasjon av Kontraktsgjenstanden», er svært kostbare operasjoner. Disse kostnadene har partene ansett det rimelig å plassere direkte på selskapet, så fremt vilkårene er oppfylt.<sup>111</sup> Konkrete rimelighetshensyn for

---

<sup>105</sup> Ibid s. 28.

<sup>106</sup> Tørum (2010) pkt. 2.1.

<sup>107</sup> Jf. definisjonen av force majeure i NTK 15 og NF 15 pkt. 1.8.

<sup>108</sup> Kaasen (2018) s. 738.

<sup>109</sup> Jf. NS 8407 pkt. 33.3 (5), NTK 15 og NF 15 pkt. 28.3.

<sup>110</sup> NTK og NF pkt. 28.4.

<sup>111</sup> Kaasen (2018) s. 754.

havkontraktene ligger derfor til grunn for risikoplasseringen, og denne løsningen kan derfor ikke overføres direkte til landentreprisene.

I relasjon til endringsreglene, er disse tilfellene regulert i NTK 15 og NF 15 pkt. 5.1 annet ledd. I medhold av disse bestemmelsene kan leverandøren kreve vederlagsjustering når det vedtas lover eller forskrifter som «nødvendigjør» en endring av selve arbeidet eller utførelsen, som påvirker fremdriften eller kontraktsprisen. Isolert sett kan det hevdes at ordlyden tydeliggjør at vederlagsjustering kan skje når myndighetskravet resulterer i at leverandørens ytelse eller utførelse må endres. Rettsvirkningen er likevel lik for både landentreprisene og haventreprisene.

Et spørsmål i forlengelsen av det ovennevnte er hvordan forholdet mellom force majeure og endringsregelen er i haventreprisestandardene. Spørsmålet er hverken løst i ordlyden i bestemmelsene, eller i andre bestemmelser i standardkontraktene. Teorien gir likevel anvisning på at endringsregelen er en spesialregulering av force majeure. Som et resultat vil myndighetstiltaket som foranlediges av en pandemi tas ut av force majeure-reguleringen og plasseres i art. 5.1 annet ledd, som regulerer både de tidsmessige og kostnadmessige virkningene.<sup>112</sup> Konkret skriver Kaasen at i disse situasjonene «viker naturligvis de generelle bestemmelsene i art. 28 ut fra *lex specialis*-synspunkter».<sup>113</sup> Derfor vil myndighetskrav inntatt i forskrift, med krav om et spesifikt ventilasjonsanlegg, medføre at leverandøren kan kreve både vederlagsjustering og fristforlengelse. I den grad myndighetskravet ikke omfattes av endringsreglene, behandles kravet utelukkende av force majeure-bestemmelsen.

På denne bakgrunn er konklusjonen at haventreprisestandardene gir grunnlag for både vederlagsjustering og fristforlengelse, når pandemiltaket påvirker arbeidet eller utførelsen. Overført på landentreprisestandardene, tilsier hensynet til rettsenhet for at de må kunne tolkes på samme måte, slik at endringsreglene får forrang. Dette gjelder særlig når risikofordelingen og vilkårene i standardene er tilnærmet likt utformet. Haventreprisestandardene gir dermed grunnlag for en slutning bestående i at force majeure-klausulen er en generell bestemmelse, og dermed må vike for endringsregelen som teorien anser som en spesiell bestemmelse.

## 2.6.9 Forbrukerentreprisene

Som et generelt utgangspunkt kan bakgrunnsretten bidra til tolkningen av standardkontraktene.<sup>114</sup> Det skyldes at standardkontraktene er laget med flere av lovene i bakgrunnsretten som

---

<sup>112</sup> Ibid s. 143-144, 738.

<sup>113</sup> Kaasen (2018) s. 738.

<sup>114</sup> Jf. avhandlingens pkt. 1.3.



forbilde.<sup>115</sup> Særlig bustadoppføringslova er uttrykk for kodifisering av alminnelige entrepriserettslige regler, og kan derfor være et tolkningsbidrag i prosessen med å avklare forholdet mellom bestemmelsene i den ulovfestede næringsentreprisen. Også lovens forarbeider, og tilhørende rettspraksis, vil kunne anses relevant for tolkningen.<sup>116</sup> Det må nevnes at loven er utformet med særlige forbrukerhensyn som bakteppe, og at ikke alle aspekter ved forbrukerentreprisen direkte er overførbare til næringsentreprisene. Rettspraksis gir i tillegg anvisning på at det skal mye til før bakgrunnsretten tilsidesetter standardkontraktenes løsning.<sup>117</sup> Årsaken er nettopp at partene avtaler seg bort fra bakgrunnsretten ved vedtakelsen av NS 8407.

Begrepet *force majeure* er ikke nevnt eksplisitt i bustadoppføringslova, men forsinkelsestilfellene er likevel regulert i lovens § 11 første ledd bokstav c. Her fremgår det at entreprenøren kan kreve fristforlengelse dersom det foreligger en «hindring», som er utenfor entreprenørens «kontroll», som det ikke er «rimelig» å vente at entreprenøren kunne regne med på avtaletiden eller han kunne unngå eller overvinne følgene av. En forskjell er at bustadoppføringslova ikke har en opplisting av tilfeller som typisk faller inn under bestemmelsens anvendelsesområde. Det fremgår likevel av teorien at pandemier og myndighetstiltak omfattes.<sup>118</sup> En annen forutsetning er at det må være «avtalt fristar», hvis ikke er det bare et alminnelig krav om «forsvarlig fremdrift» som er normen for hvorvidt det foreligger en forsinkelse i relasjon til bustadoppføringslova.<sup>119</sup>

En annen forskjell er at § 11 ikke inneholder et tilsvarende eksplisitt unntak om at det ikke kan kreves vederlagsjustering. Av forarbeidene fremgår det likevel at økonomiske konsekvenser, av bl.a. myndighetsutøvelse, ikke er en risiko som kan veltes over på forbrukeren.<sup>120</sup> Utgangspunktet er derfor at bustadoppføringslova og NS 8407 har samme unntak om at det ikke kan kreves vederlagsjustering. Følgelig er det bare fristforlengelse som kan kreves ved konsekvenser foranlediget av pandemitiltak.

Bustadoppføringslova inneholder en generell hjemmel for tilleggsvederlag i § 43. Bestemmelsen gir entreprenøren rett på tilleggsvederlag for «nødvendige kostnader» som skyldes forhold på forbrukerens side. Ordlyden tilsier at enhver kostnad kan dekkes, så fremt den anses «nødvendig» og utgjør et forhold på forbrukerens side. Spørsmålet er dermed om pandemitiltak er et forhold på forbrukerens side.

---

<sup>115</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 28.

<sup>116</sup> Ibid s. 29.

<sup>117</sup> Rt-1994-626 (Wasa).

<sup>118</sup> Simonsen (2022) s. 503.

<sup>119</sup> Ibid s. 470.

<sup>120</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 52.

Av forarbeidene til § 43 fremgår det at det må foretas en «konkret vurdering i det enkelte tilfellet». En generell norm ifølge forarbeidene er at dersom entreprenøren ikke burde kjent til at det skulle komme nye offentligrettslige krav, så anser forarbeidene det som et forhold på «forbrukarens side». Det er følgelig et forhold som entreprenøren kan påberope seg for å få tilleggsvederlag. På den andre siden vil «offentlegrettslege krav under forberedelse som entreprenøren burde ha kjent til» ikke gi tilleggsvederlag.<sup>121</sup> Ved pandemier vil som regel tiltakene komme over natten, og dermed ikke være noe entreprenøren er kjent med. I utgangspunktet vil det derfor etter forarbeidene tilsi at det er et forhold på forbrukerens side. Dette kan som et utgangspunkt anses som en urimelig tolkning i disfavør av forbrukeren. I disse tilfellene vil man antakelig sett hen til forbrukerhensyn falle tilbake på en konkret vurdering, hvor forbrukerhensynene vil være tungtveiende.

På denne bakgrunn er det også i bustadoppføringslova en motstrid mellom force majeure-bestemmelsen og den generelle hjemmelen om tilleggsvederlag. Dette aktualiserer et spørsmål om hva som er forholdet mellom bestemmelsene. Spørsmålet er ikke løst konkret hverken i ordlyden eller forarbeidene. I teorien er det derimot tatt til orde for at force majeure bare gir rett på fristforlengelse, og ikke vederlagsjustering. Blant annet uttaler Simonsen at bustadoppføringslova § 43 ikke er anvendelig, som et resultat av at force majeure ikke er et forhold på forbrukerens side.<sup>122</sup> Av betydning for vårt spørsmål i relasjon til pandemi skriver Simonsen at en forbruker bare bærer vederlagsrisikoen «for forhold som han har en særlig nær tilknytning til [...] noe som sjelden vil være tilfellet ved myndighetsutøvelse». Følgelig vil offentlig myndighetsutøvelse i form av pandemitiltak ikke foranledige et krav på tilleggsvederlag. Det må derfor sluttet at bustadoppføringslovas løsning er at force majeure-bestemmelsen regulerer pandemitiltakene uttømmende, og at det dermed ikke er rom for endringsregler.

Hva angår næringsentreprisene, taler hensynet til rettsenhet for at force majeure-bestemmelsen bør anses *lex specialis*. På den andre siden er det likevel andre hensyn som gjør seg gjeldende ved forbrukerentreprisene. Forbrukerhensynene i form av forbrukerens vern som den presumptivt svakere parten i kontraktsforholdet, kan sies å stå sterkt i møte med uforutsigbare risikoer som det pandemitiltak er. Et poeng er at de samme hensynene ikke kan overføres til næringsentreprisene, og at byggherren derfor kanskje ikke fortjener det samme vernet som forbrukeren. Likevel tilsier både næringsentreprisenes og forbrukerentreprisenes utskilling av force majeure-begivenhetene i en tredje risikogruppe, for at risikoen bevisst er plassert utenfor partenes funksjonsfordelingsområder. Argumentene i relasjon til forbrukerentreprisene gjør det derfor naturlig å slutte at force majeure-bestemmelsen kan anses *lex specialis*.

---

<sup>121</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s.75-76.

<sup>122</sup> Simonsen (2022) s. 491-492.

## 2.6.10 Nordiske entreprisestandarder

Videre kan også nordiske entreprisestandarder utgjøre tolkningsbidrag, i prosessen med å avklare forholdet mellom force majeure-bestemmelsen og endringsreglene i NS 8407. Årsaken til at en sammenligning med disse standardene kan anses relevant, er at de fleste kontraktsrettslige reguleringene stammer fra et fellesnordisk kontraktssamarbeid på begynnelsen av 1900-tallet.

I Danmark blir totalentreprisene regulert av ABT 93.<sup>123</sup> I ABT 93 blir fristforlengelse i relasjon til både endringer i form av nye myndighetskrav, og de situasjonene vi typisk betegner force majeure, samlet i § 24. Force majeure-regelen har vilkår som nærmest er tilsvarende NS 8407 pkt. 33.3.<sup>124</sup> Endringsreglene skiller seg derimot fra den norske løsningen. Forsinkelser som «er en følge af [...] offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes entreprenørens egne forhold» kan gi rett på fristforlengelse.<sup>125</sup> Til forskjell fra den norske bestemmelsen, kreves det ikke at myndighetskravet påvirker prosessen eller selve kontraktsgjenstanden. Ordlyden tilsier at vilkåret er oppfylt dersom det foreligger en årsakssammenheng mellom forsinkelsen og myndighetskravet.

Videre er det på det rene at entreprenøren kan kreve tilleggsvederlag dersom forsinkelsen skyldes offentlig myndighetsutøvelse.<sup>126</sup> Derimot nevnes ikke force majeure-bestemmelsen i oppstillingen av mulige grunnlag for vederlagsjustering. Ytterligere gjøres det innhugg i retten entreprenøren i utgangspunktet har i medhold av endringen i myndighetskravet. I § 27 stk. 3 fremgår det nemlig at dersom «forsinkelsens årsak [kan] henføres til § 24, stk. 1, nr. 3, eller nr. 4», vil entreprenøren verken ha rett til «erstatning eller til godtgjørelse». Leddene regulerer endringer påkrevd av byggherren, force majeure-situasjoner og værphenomener.

På den ene siden tilsier ordlyden «henføres til» at dersom årsaken til myndighetstiltaket sporer tilbake til en force majeure-begivenhet, er tilleggsvederlag avskåret. I relasjon til pandemiltak kan det antakelig slås fast at årsaken til myndighetstiltaket «henføres til» en force majeure-begivenhet bestående av en pandemi. Spørsmålet er ikke meg bekjent tatt direkte stilling til i de danske rettskildene. Likevel er det ikke pandemien som sådan som er årsaken til fordyrelsen, men pandemiltakene. Følgelig bør man falle tilbake på § 27 stk. 3 om offentlige påbud og forbud som gir rett på vederlagsjustering. Løsningen er derfor at entreprenøren kan kreve både tilleggsvederlag og fristforlengelse etter dansk rett.

---

<sup>123</sup> Almindelige Betingelser for Totalentreprise (ABT 93).

<sup>124</sup> ABT 93 § 24 stk. 1 nr. 3.

<sup>125</sup> Ibid § 24 stk. 1 nr. 5.

<sup>126</sup> ABT 93 § 27 stk. 2 1).

I Sverige reguleres totalentreprisene av ABT 06.<sup>127</sup> Den svenske standarden har valgt tilsvarende utforming som i Danmark. De har samlet forsinkelsestilfellene, uavhengig av om de stammer fra force majeure eller endringer i myndighetskrav, i kapittel 4 § 3. Konkret reguleres force majeure-tilfellene i § 3 nr. 3. Sammenlignet med NS 8407 har ABT konkret regulert «epidemi» i ordlyden, og det er dermed klart at pandemistilfellene omfattes av bestemmelsen.

Hva angår myndighetskrav, reguleres det av § 3 nr. 2. Det heter her at myndighetstiltaket må medføre en «allmän brist» på hjelpemidlene, materialer eller varer, eller en «begränsning av arbeidskraft». Sammenlignet med NS 8407 fremgår det her konkret hvilke deler av prosjektet myndighetstiltaket må påvirke. I NS 8407 er det som nevnt et krav om det påvirker «kontraktsgjenstanden» eller prosessens avtalte krav. Det er likevel mye som taler for at den svenske løsningen bare er en eksemplifisering av tilfeller, som typisk påvirker kontraktsgjenstanden eller prosessens avtalte krav. Følgelig vil f.eks. et myndighetstiltak som stenger kommunegrensene omfattes, som et resultat av «begränsning av arbeidskraft».

Resultatet i Sverige er derfor i utgangspunktet at entreprenøren har rett på «förlängning» tilsvarende hindringens virkning. Det fremgår ingenting om adgangen til å kreve vederlagsjustering i § 3. En hjemmel til å kreve erstatning i relasjon til «hinder» i kapittel 4, fremgår av kapittel 5 § 4. Det heter her at ved hinder «enligt kapittel 4 § 3 p. 1» har entreprenøren rett til å kreve erstatning av byggherren tilsvarende kostnadene han ble påført. Likevel regulerer kapittel 4 § 3 p. 1 bare byggherreforhold. Bestemmelsen gir derfor ikke hjemmel for erstatning, hverken ved nye myndighetskrav eller ved force majeure-begivenheter. En annen mulig hjemmel for vederlagsjustering er ABT 06 kapittel 6 § 3. Her fremgår det at avtalt pris skal «ändras» både med hensyn til force majeure-begivenheter som «krig eller annat krisförhållande» og «kostnadsändring på grund av myndighets åtgärd». Løsningen er altså at entreprenøren har rett på vederlagsjustering i disse tilfellene, så fremt myndighetstiltakene gir en «kostnadsändring». Entreprenøren kan derfor kreve både fristforlengelse og tilleggsvederlag.

På denne bakgrunn gir både den svenske og danske standarden uttrykk for pandemistiltak gir rett på både fristforlengelse og vederlagsjustering. Dette viser at både den svenske og danske standarden indirekte har løst problemstillingen ved å strukturere bestemmelsene på en annen måte. Løsningene tilsier at ingen av bestemmelsene kan anses *lex specialis*. Det må kunne antas at de norske partene hadde de nordiske standardene for hånden ved utarbeidelsen av de norske standardene, men at de valgte å utarbeide standardkontraktene annerledes. Følgelig avskjærer ikke tolkningene av de nordiske standardene at force majeure-bestemmelsen kan anses *lex specialis*, men de er argumenter mot den tolkningen som kan trekkes med i helhetsvurderingen av alle rettskildene.

---

<sup>127</sup> Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader (ABT 06).

## 2.6.11 Reelle hensyn

Reelle hensyn kan også være relevant ved avklaringen av forholdet mellom bestemmelsene i NS 8407. Hensynene er dessuten anerkjent som tolkningsfaktor i rettspraksis.<sup>128</sup>

Et første sentralt hensyn er forutsigbarhet. Ved å følge løsningen som ordlyden i NS 8407 pkt. 33.3 legger opp til, vil partene i størst mulig grad kunne vite at risikoen i disse tilfellene er delt. Dersom det åpnes for at entreprenøren i disse tilfellene kan komme seg unna unntaket i femte ledd, ved å påberope seg pkt. 14.4 eller 15.2 vil det være lite forutsigbart for byggherren. Det støttes ytterligere av at representanter for partene selv har vært med på utarbeidelsen av standardkontrakten. Bestemmelsen kan derfor anses som et uttrykk for en bevisst risikoplassering i force majeure-tilfellene, uavhengig av om det er begivenheten i seg selv eller om det er myndighetstiltakene som gir merkostnader. Sammenlignet med de andre nordiske standardene ville denne risikoplasseringen vært tydeligere om vi også i Norge samlet reglene i en bestemmelse.

På den andre siden kan hensynet til rimelighet tilsi at løsningen er svært byrdefull for entreprenøren. Særlig gjelder det når det ikke er helt klart hvordan forholdet mellom bestemmelsene i kraft av ordlyden er å forstå. Det kan argumenteres for at det mest rimelige og forutsigbare for entreprenøren er å kunne kreve vederlagsjustering etter ordlyden i endringsreglene. Entreprenøren har ofte små marginer i budsjettet, som et resultat av at han må prise ytelsene lavest mulig for å vinne frem i anbudsrunden. Totalentreprenøren kan derfor i mindre grad pulverisere tapet, og vil i verste fall kunne ende opp med å måtte legge inn en stor sikkerhetsmargin i tilbudet for å dekke uforutsette kostnader. Det ligger nettopp i force majeure-tilfellenes natur at de ikke er mulig å kalkulere, og det kan derfor anses urimelig for entreprenøren å måtte bære merkostnadene. Byggherren kan i større grad pulverisere tapet ved å øke leiekostnader for leietakerne, som skal ta i bruk det nye bygget eller anlegget etter overlevering.

På den andre siden kan hensynet til rimelighet trekke i motsatt retning. Det kan tas til orde for at partene selv har blitt enige om den rimeligste løsningen. Ved at force majeure-begivenhetene medfører en delt risiko, mister byggherren dagmulkten han kunne fått fra entreprenøren ved en alminnelig forsinkelse på entreprenørens hånd, og han får et bygg som overleveres senere enn først avtalt. Entreprenøren får i disse tilfellene fristforlengelse og slipper dagmulktansvar, men til gjengjeld må han bære merkostnadene begivenheten medfører.

Videre kan også retts tekniske hensyn trekkes inn. Som tingretten uttaler i relasjon til spørsmålet, vil det være «uhensiktsmessig» å la to bestemmelser regulere samme situasjon, men med

---

<sup>128</sup> Jf. Rt-2014-520 avsnitt 26 (Repstad Anlegg).

ulikt resultat.<sup>129</sup> Et tosporet system vil med andre ord gi en vanskeligere praktisering av regelverket, og samtidig minske forutsigbarheten til partene.

På denne bakgrunn trekker de fleste reelle hensynene i retning av at det rimeligste og mest forutsigbare i disse tilfellene, er å la NS 8407 pkt. 33.3 femte ledd anses *lex specialis*. Følgelig vil vederlagsjustering være avskåret, og pkt. 33.3 regulerer virkningen av pandemiltakene uttømmende.

## 2.6.12 Konklusjon

Gjennomgangen viser at de ulike rettskildene og tolkningsbidragene trekker i ulik retning. På den ene siden finner vi uttalelsene til Kaasen og løsningen basert på en tolkning av haventreprisene, som gir anvisning på at endringsreglene er *lex specialis*. Entreprenøren kan derfor kreve både fristforlengelse og vederlagsjustering.

I en mellomstilling finner vi ordlyden og uttalelsene fra BFJR, som ikke gir grunnlag for klare slutninger i prosessen med å avklare forholdet mellom bestemmelsene. Likevel kan ordlyden sammenlignet med Bori-dommen tale for at begge bestemmelsene kan anses generelle, siden ordlyden i endringsreglene ikke er unntatt fra *force majeure*-situasjonene.

På den andre siden trekker LB-2022-39472, bustadoppføringslova, systembetraktninger og reelle hensyn sterkt i retning av at *force majeure*-bestemmelsen må anses *lex specialis*. I et rettskildeperspektiv må disse tolkningene være tungtveiende, og det er nærliggende å slutte at pkt. 33.3 regulerer myndighetskrav i forbindelse med en pandemi uttømmende ved motstrid. Sammenholdt med Kaasen, viser dette en motstrid sett hen til hvilken av bestemmelsene som må anses *lex specialis*. Et poeng for seg er at lagmannsrettsavgjørelsen bare gjaldt anbefalinger og dermed ikke fikk satt spørsmålet skikkelig på spissen.

Ordlydens tolkning sammenholdt med systembetraktninger, lagmannsrettsavgjørelsen, uttalelsene i litteraturen skrevet av Simonsen, Nordtvedt og Giverholt, og reelle hensyn kan likevel samlet tale for at *force majeure*-bestemmelsen må anses *lex specialis*. Det er likevel ikke opplagt når synspunktene spriker sett hen til hvilken av bestemmelsene som er spesiell. Et poeng for seg er likevel at det er den tolkningen som best ivaretar forutsigbarheten til partene ved at risikoen er delt. Særlig må det gjelde når systemet gir anvisning på at *force majeure*-bestemmelsen er en spesialregulering av en spesiell type myndighetstiltak. Dessuten har ikke pkt. 33.3 femte ledd selvstendig betydning dersom den ikke får forrang ved tidsmessige merkostnader.

---

<sup>129</sup> Sak 21-057937TVI-TFNO/TMYS 2021.

Samlet sett er derfor løsningen at det samlede rettskildegrunnlaget gir «noenlunde klare holdepunkter» for å gjøre innhugg i valgfriheten, slik Bori-dommen krever. Følgelig får force majeure-bestemmelsen forrang i kraft av å være *lex specialis*, og vederlagsjustering ved tidsmessige merkostnader er følgelig avskåret. I relasjon til eksempelet om nytt ventilasjonsanlegg vil entreprenøren bare kunne kreve fristforlengelse tilsvarende virkningene tiltaket får på fremdriftsplanen. Byggherren kan påberope seg force majeure-bestemmelsen defensivt for å avskjære et krav om vederlagsjustering for de tidsmessige merkostnadene. For selve ventilasjonsanlegget vil totalentreprenøren derimot etter ordlyden i endringsreglene kunne kreve vederlagsjustering etter pkt. 14.4 eller 15.2, siden kostnadene ikke er tidsmessige og derfor faller utenfor pkt. 33.3. Spørsmålet er likevel ikke opplagt, jf. LB-2022-39472 som lot spørsmålet stå åpent.

## **2.7 Konklusjon på den overordnede problemstillingen**

Som konklusjonen under forrige punkt viser, regulerer NS 8407 pkt. 33.3 force majeure-situasjonene uttømmende. Følgelig er hovedregelen at entreprenøren i medhold av standardkontrakten bare kan kreve fristforlengelse som følge av nye myndighetskrav for å begrense virkningen av en pandemi.

For å besvare avhandlingens hovedproblemstilling er entreprenørens eneste rettslige grunnlag ved tidsmessige merkostnader og forsinkelser i møte med en pandemi, pkt. 33.3. Entreprenøren kan alltid gripe til avbestilling, opphør eller heving, men det vil ikke gi han dekning av kostnadene han påføres i møte med en pandemi. Følgelig må han enten påberope seg avtalerevisjon i medhold av avtaleloven § 36 eller læren om bristende forutsetninger, men denne løsningen stiller høye krav og er ikke hittil forsøkt fremmet for norske domstoler. Konklusjonen er følgelig at entreprenøren i medhold av NS 8407 selv må bære de tidsmessige merkostnadene, men han slipper til gjengjeld å bære et dagmulktansvar. Hva angår de ikke-tidsmessige merkostnadene, herunder selve kostnaden til ventilasjonsanlegget er ikke det et myndighetstiltak som utgjør en «hindring». Forholdet faller derfor ikke inn under pkt. 33.3, og merkostnaden bør derfor kunne kreves dekket i medhold av endringsreglene.

### 3 Gir de rettslige reguleringene i NS 8407 uttrykk for en rimelig løsning i møte med en pandemi?

Gjennomgangen så langt har vist at entreprenøren i møte med pandemiltak, bare kan kreve fristforlengelse i de tilfellene pandemiltakene medfører forsinkelser og tidsmessige merkostnader. Spørsmålet i det følgende er om dette er en rimelig løsning de lege ferenda, eller om NS 8407 i lys av erfaringene fra covid-19 er moden for endring. Avhandlingens fokus rettes nå fra en rettsdogmatisk analyse av gjeldende rett, til en rettspolitisk vurdering av hvordan rettstilstanden burde være. Vurderingen vil ta utgangspunkt i løsningene fra den rettsdogmatiske analysen, og de sentrale entrepriserettslige hensynene som gjør seg gjeldende.<sup>130</sup>

De to vesentligste interessene for partene, under alle fasene av prosjektet, er fordelingen av tid og penger.<sup>131</sup> Entreprenøren søker å få gjort jobben mest mulig effektivt slik at han får betalt, og byggherren ønsker en ferdig kontraktsgjenstand så raskt og billig som mulig. I skjæringen mellom interessene til partene er det en rekke kryssende entrepriserettslige hensyn som kan trekkes frem. Som nevnt, kan det oppstå en kollisjon mellom partenes behov for forutsigbarhet og hensynet til en rimelig løsning. Videre vil også samfunnsøkonomiske hensyn, pulveriseringshensyn og prinsippet om ytelse mot ytelse stå sentralt. I tillegg vil et blick mot funksjonsfordelingsprinsippet være av betydning, for hvor det er mest rimelig å plassere en risiko og virkningene av denne risikoen.

På den ene siden kan det argumenteres for at løsningen vi kom frem til under den rettsdogmatiske delen er urimelig overfor entreprenøren. Det gjør seg særlig gjeldende hvor han isolert sett i kraft av ordlyden i NS 8407 kan velge rettsgrunnlaget han selv vil påberope seg. Siden entreprenøren i liten grad er i stand til å pulverisere tapet, vil han stå igjen med et udekket tap. Entreprenøren har allerede gjort sine økonomiske kalkulasjoner ved tilbudstidspunktet, innenfor reglene som gjaldt da. Ved en pandemi ligger det i begivenhetens natur at hendelsen er ekstraordinær, og at entreprenøren ikke kan ta høyde for den i tilbudet. Videre vil en lovlig kontraktsgjenstand være til størst gunst for byggherren. Særlig tilsier økonomiske- og effektivitetshensyn at kostnadene ved å gjøre ytelsen lovlig etter overtakelsen, raskt kan overstige kostnadene ved en fortløpende tilpasning av ytelsen. Det vil følgelig være i byggherrens egeninteresse å bekoste regelendringene underveis.

På den andre siden kan det argumenteres for at byggherren ikke bør tåle både et forsinket bygg, tap av dagmulkt og i tillegg måtte dekke entreprenørens merkostnader. Det er tale om myndighetstiltak som retter seg mot alle, og tiltakene mangler derfor tilstrekkelig tilknytning til

---

<sup>130</sup> Se avhandlingens pkt. 1.4. for en gjennomgang av sentrale hensyn.

<sup>131</sup> Hagstrøm og Bruslerud (2014) s. 31.



byggherren. Løsningen støttes av retttekniske hensyn, som tilsier at et tosporet system vil åpne for vanskelige grensedragninger og praktisk gjennomføring.

Likevel taler pulveriseringshensyn for at byggherren bør ta regningen, siden byggherren er nærmest å få dekket tapet gjennom økte leieinntekter når kontraktobjektet er ferdigstilt. Dessuten taler det alminnelige obligasjonsrettslige prinsippet ytelse mot ytelse for at entreprenøren, ved å måtte yte mer, også bør få tilsvarende ytelse tilbake i form av vederlagsjustering. Det gjelder særlig hvis byggherren får økt verdi på eiendommen, ved at myndighetskravet påbyr bruk av bedre materialer enn forutsatt. Under enhver omstendighet burde entreprenøren kunne kreve dekket de direkte merkostnadene for f.eks. ventilasjonsanlegget som ikke er en tidsmessig kostnad. Særlig gjelder dette når en slik endring ikke faller inn under pkt. 33.3, siden ventilasjonsanlegget i seg selv ikke er en hindring med tidsmessige konsekvenser.

I et langsiktig perspektiv kan også erfaringene fra covid-19-pandemien medføre at entreprenører i fremtiden må ta en rekke forbehold og prise tilbudet høyere. Det er problematisk sett hen til at entreprisprosjektene er langvarige og dermed mer utsatt for udefinerbare risikoer. Dersom totalentreprenøren må ta høyde for enhver situasjon, vil det gjøre det vanskeligere for entreprenører å få oppdrag siden de må prise anbudet høyere for å ta høyde for eventuelle nye pandemier. I verste fall kan det ende med ingen konkurranse, fordi ingen entreprenører tør å ta på seg risikoen. Kaasen mfl. argumenterer i et notat for bygg- og anleggsbransjen, for at det kan anses urimelig i et samfunnsøkonomisk perspektiv ved at det kan gi anbudskonkurranser hvor partene spekulerer i udefinerbare risikoer.<sup>132</sup> Dessuten er det hverken mulig eller hensiktsmessig å prise all mulig risiko ved avtaleslutningen.

På den andre siden står hensynet til forutsigbarhet i en særstilling i entrepriseretten. Det er også årsaken til at det kreves «sterke grunner» for å fravike et tolkningsresultat som følger av en naturlig forståelse av ordlyden.<sup>133</sup> Partene er profesjonelle og ved å bestemme i NS 8407 pkt. 33.3 femte ledd at vederlagsjustering ikke skal skje, er det uttrykk for en bevisst risikoallokering. Selve funksjonsfordelingstanken ligger til grunn for den delte risikoen, og det kreves sterke grunner for å fravike den. Risikoen er den samme uavhengig av om det gjelder myndighetstiltak i relasjon til krig, pandemi eller en naturkatastrofe.

Dessuten kan det argumenteres for at denne risikoplasseringen er et viktig incitament for entreprenøren, for å gjøre alt han kan for å overvinne virkningene hindringen force majeure-begivenheten medfører. Siden et eventuelt dagmulftsansvar ligger som et ris bak speilet, vil entreprenøren i større grad søke å begrense tapet og forsere for å begrense virkningene av

---

<sup>132</sup> Kaasen mfl. (2020) s.1.

<sup>133</sup> HR-2020-228-A avsnitt 50.

hindringen.<sup>134</sup> Dersom man åpner for at entreprenøren i disse tilfellene skal få vederlagsjustering, faller incitamentet bort og byggherren risikerer at prosjektet blir betydelig dyrere. Samfunnsøkonomiske hensyn taler derfor også for en delt risiko.

I et annet perspektiv kan det argumenteres for at partene har avtalt den løsningen de selv anser rimeligst, og at begge parter må bære sin del av den økonomiske påvirkningen pandemiltakene medfører. Dessuten har ikke pkt. 33.3 femte ledd selvstendig betydning hvis den ikke får forrang i disse tilfellene. Siden partene er profesjonelle skal det derfor mye til å rokke ved den oppfatningen partene har uttrykt i standardkontrakten.

Et sentralt poeng er likevel at slik bestemmelsene er utformet, skapes det vanskelige grensdragninger ved at det hefter usikkerhet ved hvilke tilfeller som faller innenfor og utenfor bestemmelsenes anvendelsesområde. Det skyldes at NS 8407 pkt. 14.4 og 15.2 også omfatter offentlige vedtak, og samtidig gir entreprenøren rett på tilleggsvederlag. Denne motstriden mellom bestemmelsene er en motstrid mellom de ulike hensynene, hvor ikke et hensyn umiddelbart bør anses å få forrang. Som et generelt utgangspunkt, slår løsningen under den rettsdogmatiske delen fast at dersom det er tidsmessige merkostnader, må tilfellet behandles etter force majeurebestemmelsen. Dersom det foreligger et myndighetskrav uten tidsmessige merkostnader bør bare endringsreglene benyttes, som et resultat av at det da ikke er motstrid mellom bestemmelsene. Hva som faller innenfor og utenfor gir derfor anvisning på en konkret vurdering, som i verste fall svekker forutsigbarheten for parter som ikke forholder seg til skjønnsmessige vurderinger i det daglige arbeidet.

Drøftelsene så langt tyder på at en klargjøring av forholdet mellom bestemmelsene i kontrakten er på sin plass, før inngåelsen av nye entreprisavtaler. Som Kaasen mfl. tar til orde for, er det riktignok slik at bransjen nå har fått litt erfaring med myndighetstiltak i forbindelse med en pandemi, men at det likevel er umulig å hensynta eller prise fremtidige reguleringer.<sup>135</sup> Videre tar utvalget til orde for at det bør skje en tydeligere risikofordeling. Dette krever riktignok at partene diskuterer spørsmålet, men hvordan man skal fordele risikoen er uvisst.

På den ene siden kan man la det være opp til partene selv, og dermed la dem særskilt avtale klausuler. Eksempler fra covid-19-pandemien har vist løsninger som at pandemien blir ansett som en ren entreprenørrisiko, en ren byggherrerisiko eller en delt risiko, med innslag av vederlagsjustering.<sup>136</sup> Erfaringene viser derfor at løsningene er flerfoldige, og kan medføre en tilfellig fordel for den parten som får gjennomslag for en risikofordeling som gagnar dem mest.

---

<sup>134</sup> Hagstrøm og Bruserud (2014) s. 351.

<sup>135</sup> Kaasen mfl. (2020) s. 2-3.

<sup>136</sup> Helland mfl. (2020).

På den andre siden taler hensynet til forutsigbarhet for å endre NS 8407, slik at forholdet mellom bestemmelsene konkret er klarlagt ved en tydelig risikoplassering. Et forslag er å skrive inn i pkt. 33.3 eller i endringsreglene at vederlagsjustering ikke skal komme på tale, dersom årsaken til myndighetstiltaket stammer fra en force majeure-begivenhet. Dette ville løst tolkningstvilen en gang for alle. Forslaget vil både begrense mengden tvister på sikt, og det vil løse partenes behov for forutsigbarhet ved at løsningen er klarlagt. Det vil samtidig kunne anses mer rimelig, som et resultat av at risikofordelingen er tydelig og entreprenøren fortsatt gis et incitament for å jobbe proaktivt for å forsøke å begrense virkningene av pandemien.

En annen løsning er å bevisst plassere risikoen, eller hvert fall risikoen for ikke-tidsmessige merkostnader, hos byggherren. Kaasen-utvalget argumenterte for at «byggherren bør bære risiko for koronarelaterte forhold som entreprenøren ikke kan ha kontroll over og som han heller ikke med rimelighet burde ha tatt i betraktning på tilbudstidspunktet». Kaasen argumenterer dessuten for at byggherren uansett kan ivareta incitamentet til fremdriften, ved å avtale andre incentivordninger.<sup>137</sup> Denne risikoplasseringen støttes også av bl.a. advokater som arbeider innenfor entrepriseretten. Enkelte av disse advokatene har tatt til orde for at det ikke er «rasjonelt samfunnsøkonomisk at leverandør skal ta en klart ikke-kalkulerbar risiko».<sup>138</sup> Det gjelder særlig i totalentrepriser, hvor entreprenøren allerede innehar en stor risiko ved å ha ansvaret for prosjekteringen. Når man generelt har plassert risikoen for nye myndighetskrav på byggherren for alle andre merkostnader i pkt. 14.4 og 15.2, er det nærliggende at det også bør være slik i force majeure-situasjonene. Gode grunner taler derfor for å plassere risikoen på byggherren og innta en hjemmel for vederlagsjustering for alle merkostnader i pkt. 33.3.

Hvilken løsning som er mest rimelig er ikke helt klart, siden hensynene trekker i ulik retning. Som et resultat av at det er uvisst om løsningen er rimelig eller urimelig, har jeg i et de lege ferenda-perspektiv argumentert for at NS 8407 er moden for en endring, for å gjøre rettstilstanden mer forutsigbar og rimelig. Som en generell rettesnor bør det likevel gjennomføres en endring med sikte på å klarlegge risikoen på forhånd i møte med en ny pandemi, og i tråd med bl.a. Kaasen og Helland mfl. kan det antakelig være mest rimelig å plassere denne risikoen for alle merkostnader på byggherren. Hva løsningen bør være i fremtiden overlater vi til partene som bør gjennomføre en endring av NS 8407, med avhandlingens bemerkninger i bakhodet.

---

<sup>137</sup> Kaasen mfl. (2020) s. 3.

<sup>138</sup> Helland mfl. (2020).

## Kildeliste:

### Lover, forskrifter og offentlige vedtak:

- 1687 Lov 15. april 1687, Kong Christian Den Femtis Norske Lov.
- 1918 Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeseerklæringer (avtaleloven – avtl.).
- 1967 Lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven – fvl.).
- 1988 Lov 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp (kjøpsloven – kjl.).
- 1994 Lov 5. august 1994 nr. 55 om vern mot smittsomme sykdommer (smittevernloven – smvl.).
- 1997 Lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova – buofl.).
- 2020 Forskrift 26. mars 2020 nr. 454 om utvida karantenepåbod for fastbuande og forbud mot innreise for personar som bur utanfor regionen, Seljord kommune, Vestfold og Telemark.
- 2021 Forskrift 2. mars 2021 nr. 578 om smitteverntiltak på byggeplasser, Oslo kommune, Oslo.
- 2021 Bergen kommunes enkeltvedtak 2021/10870-1 om stengning av byggeplass/byggevirkosomhet – Fabrikkgaten 7A og 7B.

## **Forarbeider:**

- NOU 1992: 9                      *Forbrukarentrepriselov.*
- 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.*
- Ot.prp. nr. 21 (1996-1997)    *Om lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m (bustadoppføringslova).*

## **Rettspraksis:**

### Høyesterettspraksis:

- Rt. 1951 s. 371 *Vedbolaget.*
- Rt. 1968 s. 783 *Byggmesterdommen.*
- Rt. 1992 s. 64 *P-pilledom II.*
- Rt. 1994 s. 626 *Wasa.*
- Rt. 1999 s. 922 *Salhus Flytebru.*
- Rt. 2002 s. 1155 *Hansa.*
- Rt. 2003 s. 1531 *Veidekkdommen.*
- Rt. 2004 s. 675 *Agurkpinne.*
- Rt. 2007 s. 1489 *Byggholt.*
- Rt. 2010 s. 1345 *Oslo Vei.*
- Rt. 2012 s. 1729 *Mika.*
- Rt. 2014 s. 520 *Repstad Anlegg.*

Rt. 2015 s. 276 *Bori*.

HR-2016-1235-A.

HR-2016-1447-A *KLP*.

HR-2019-830-A *Magne Sveen*.

HR-2020-228-A.

HR-2023-411-A.

HR-2023-305-U.

Underrettspraksis:

LA-2013-175355 *Teigar Ungdomsskole*.

LH-2016-93008.

21-057937TVI-TFNO/TMYS 2021.

THOD-2021-157181.

LE-2021-87640-2.

LB-2022-39472.

**Andre avgjørelser:**

BFJR-1983-141.

BFJR-2013-619.

## **Standardkontrakter**

### Norske standardkontrakter:

NS 3401:1969	<i>Alminnelige kontraktsbestemmelser om utførelse av bygg- og anleggsarbeider.</i>
NS 8405:2008	<i>Norsk bygge- og anleggskontrakt.</i>
NS 8406:2009	<i>Forenklet bygge- og anleggskontrakt.</i>
NS 8407:2011	<i>Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser.</i>
NS 8417:2011	<i>Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalunderentrepriser.</i>
NTK 15	<i>Norsk Totalkontrakt 2015.</i>
NF 15	<i>Norsk Fabrikasjonskontrakt 2015.</i>

### Nordiske standardkontrakter:

ABT 93	<i>Almindelige Betingelser for Totalentreprise.</i>
ABT 06	<i>Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten.</i>

## **Litteratur:**

Askeland (2019)	Askeland, Bjarthe. «Rettsoppfatninger som rettskilde» i «Juridisk metode og tenkemåte». Høgberg, Alf Petter og Sunde, Jørn Øyrehagen red. Oslo, Universitetsforlaget. 2019.
-----------------	---

- Giverholt mfl. (2012) Giverholt, Heikki, Arvesen, Hans-Jørgen og Marthinussen, Karl. «*NS 8407: Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser med Kommentarer*». Oslo, Gyldendal. 2012.
- Hagstrøm (2015) Hagstrøm, Viggo, ved Bruserud, Herman. «*Kjøpsrett*». 2. utgave. Oslo, Universitetsforlaget. 2015.
- Hagstrøm (2021) Hagstrøm, Viggo. «*Obligasjonsrett*». 3. utgave. Oslo, Universitetsforlaget. 2021.
- Hagstrøm og Bruserud (2014) Hagstrøm, Viggo og Bruserud, Herman. «*Entrepriserett*». Oslo, Universitetsforlaget. 2014.
- Høgberg (2019) Høgberg, Benedikte Moltumyr. «*Harmonisering og motstrid*» i «*Juridisk metode og tenkemåte*». Høgberg, Alf Petter og Sunde, Jørn Øyrehagen red. Oslo, Universitetsforlaget. 2019.
- Høgberg (2019) Høgberg, Alf Petter. «*Domstolspraksis som rettskildefaktor*» i «*Juridisk metode og tenkemåte*», Høgberg, Alf Petter og Sunde, Jørn Øyrehagen red. Oslo, Universitetsforlaget. 2019.
- Kaasen (2018) Kaasen, Knut. «*Tilvirkningskontrakter: Med kommentarer til NTK 15 og NF 15*». Oslo, Universitetsforlaget. 2018.
- Knudsen og Maartman-Moe (2022) Knudsen, Knud Jacob og Maartmann-Moe, Wenche. «*Kontraktsrettslige sanksjoner ved forsinkelser i bygg- og anleggsprosjekter*» publisert i «*Tidsskrift for forretningsjus*» 2022/2, side 196-239. Publisert 19.12.2022.  
<https://juridika.no/tidsskrifter/tidsskrift-for-forretningsjus/2022/2/artikkel/knudsen>



- Mestad (1991) Mestad, Ola. «*Om force majeure og risikofordeling i kontrakt*». Oslo, Universitetsforlaget. 1991.
- Meyer-Myklestad mfl. (2020) Meyer-Myklestad, Johannes (red.), Egeberg, Marius, Haugen, Ola, mfl. «*Entrepriserett i et nøtteskall*». 1. Utgave, 2. opplag. Oslo, Gyldendal. 2020.
- Nordtvedt mfl. (2013) Nordtvedt, Henning, Ruud, Dag Arne og Bergsaker, Olav, mfl. «*NS 8407 Kommentartutgave*». Oslo, Universitetsforlaget. 2013.
- Sandvik (1977) Sandvik, Tore. «*Kommentar til NS 3401*». Oslo, Universitetsforlaget. 1977.
- Simonsen (2022) Simonsen, Lasse. «*Avtaler om bygging og kjøp av ny bolig. Bustadoppføringslova*». Oslo, Universitetsforlaget. 2022.
- Swadling (1995) Swadling, William. «*The Judicial Construction of Force Majeure Clauses*» i «*Force Majeure and Frustration of Contracts*». Ewan McKendrick red. London: Lloyd's of London Press. 1995, s. 3-18.
- Tvedt og Bruserud (2010) Tvedt, Odd R. og Bruserud, Herman. «*Entreprenørens kontraktsoppfyllelse – «oppfyllelsesterskler»*» i «*På rett grunn: Festskrift til Norsk Forening for Bygge og Entrepriserett*», Simonsen, Lasse og Barbo, Jan Einar, red. Oslo, Gyldendal. 2010. s. 430-452.
- Tørum (2010) Tørum, Amund Bjøranger. «*Sammenlignende analyser av fabrikasjon og entreprise*» i «*Tidsskrift for forretningsjus 2010/2-3*», Årgang 16, s. 148-195.

## Kilder fra internett:

- BNLs bransjestandard Covid-19 – Smitteverntiltak på bygge- og anleggsplasser – Byggenæringens Landsforening (BNL) – Rev. 9. [https://www.bnl.no/site-assets/dokumenter/hms/smitteverntiltak-pa-baplusser\\_rev9\\_august2021.pdf](https://www.bnl.no/site-assets/dokumenter/hms/smitteverntiltak-pa-baplusser_rev9_august2021.pdf)  
Hentet 19.09.2023.
- WHO  
(2020, 11. Mars) Kunngjøring fra World Health Organization. «WHO Director-General's opening remarks at the media briefing on COVID-19 - 11 March 2020».  
<https://www.who.int/director-general/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19---11-march-2020>  
Hentet ut 02.11.2023.
- NRK  
(2020, 12. mars) Kalajdzic, Pedja. «Varsler de mest inngripende tiltakene Norge har hatt i fredstid». NRK. 12. mars 2020.  
<https://www.nrk.no/norge/varsler-de-mest-inngripende-tiltakene-norge-har-hatt-i-fredstid-1.14940376>  
Hentet: 21.08.2023.
- Glittertind  
(2020, 18. November) Presentasjon. Solum, Knut og Stigum, Anne-Sofie. «Sammensatte årsaker til forsinkelse». Advokatfirmaet Glittertind. 18. november 2021.  
[file:///C:/Users/mrh/Downloads/2021-11-18%20Foredrag%20Entrepriseforeningen%20-%20Sammensatte%20%C3%A5rsaker%20til%20forsinkelser%20-%20Advokat%20Knut%20Solum%20og%20Anne-Sofie%20Stigum%20-%20Advokatfirmaet%20Glittertind%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/mrh/Downloads/2021-11-18%20Foredrag%20Entrepriseforeningen%20-%20Sammensatte%20%C3%A5rsaker%20til%20forsinkelser%20-%20Advokat%20Knut%20Solum%20og%20Anne-Sofie%20Stigum%20-%20Advokatfirmaet%20Glittertind%20(3).pdf)  
Hentet ut 10.10.2023.
- Kaasen mfl. (2020) Kaasen, Knut mfl. «Håndtering av koronarelatert risiko i forbindelse med bygge- og anleggsprosjekter i offentlig sektor» (2020). Notatet er utarbeidet av en arbeidsgruppe ledet av Knut Kaasen, bestående av representanter fra Statens Vegvesen, Bane NOR,

Statsbygg, Entreprenørforeningen bygg og anlegg, NELFO, Rådgivende ingeniørers forening og Arkitektbedriftene i Norge.

<https://www.vegvesen.no/om-oss/presse/aktuelt/nasjonalt/bransjen-og-offentlige-byggherrer-enige-om-prinsipper-for-handtering-av-koronarisiko/>

Hentet ut 11.10.2023.

Helland mfl. (2020)

Helland, Gjertrud, Garred, Gunnar og Borgen, Marius. PowerPoint-presentasjon om «*Korona i kontrakt*» for Advokatfirmaet Glittertind. Avholdt 10. september 2020.

[file:///C:/Users/mrh/Downloads/Samlet%20presentasjon%20-%20endelig%20-%20mb%20\(4\).pdf](file:///C:/Users/mrh/Downloads/Samlet%20presentasjon%20-%20endelig%20-%20mb%20(4).pdf)

Hentet ut 11.10.2023.

Oslo  
Economics (2020)

Oslo Economics rapport «*Kartlegging av hvordan Covid-19 påvirker markedene for bygg og anlegg*». Utarbeidet for Finansdepartementet 12. mai 2020.

[https://www.regjeringen.no/contentassets/d16417cc990c457db3fb2965dcd3abe/rapport-covid19-i-bygg-og-anlegg-1\\_1.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/d16417cc990c457db3fb2965dcd3abe/rapport-covid19-i-bygg-og-anlegg-1_1.pdf)

Hentet ut 23.10.2023.