

# **Regningsarbeid i entrepriserforhold**

Kandidatnr: 258

Veileder: Helge A. Tryti

Leveringsfrist: 25. april 2004

Til sammen 14 417 ord

27.04.2004

# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b>1</b>
1.1	TEMA	1
1.2	BEGREPSBRUK	1
1.3	AVGRENSNING	2
1.3.1	AVTALE OM FAST PRIS	2
1.3.2	FORBRUKERFORHOLD	3
1.4	KILDER OG METODE	4
1.5	DEN VIDERE FREMSTILLING	6
<b>2</b>	<b><u>UTGANGSPUNKTET FOR BEREGNINGSMÅTEN VED REGNING SARBEID</u></b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b><u>KONTRAKTSINNGÅE LSEN</u></b>	<b>10</b>
3.1	OVERSLAG	11
3.1.1	FØLGENE AV EN OVERSKRIDELSE AV OVERSLAGET	12
3.1.2	UAKTSOM ANGIVELSE AV OVERSLAG	14
3.1.3	USIKKERHET VEDRØRENDE OPPGJØRSFORM PÅ GRUNN AV OVERSLAG	15
<b>4</b>	<b><u>KONTRAKTSGJENNOMFØRINGEN</u></b>	<b>19</b>
4.1	FORSVARLIG OG RASJONELL DRIFT	19
4.2	DOKUMENTASJON	23
4.3	AVDRAG	26
4.4	RISIKOSPØRSMÅL	28
4.4.1	HENDELIGE UHELL	30
4.4.2	MANGLER	30
4.4.3	INFLASJONS-, LØNNSSTIGNINGS- OG PRISSTIGNINGSRISIKOEN	30
4.4.4	EIENDOMSRET TEN TIL MATERIALER SOM MÅ FJERNES FRA BYGGEPLASSEN	31
4.5	AVVIKENDE KONTRAKTSFORLØP	31
4.5.1	FORSINKELSE	32
4.5.2	ENDRINGER	32
4.5.3	AVBESTILLING	35
		I

4.5.4	HEVING	37
<b><u>5</u></b>	<b><u>KONTRAKTSAVSLUTNINGEN</u></b>	<b><u>37</u></b>
5.1	ENTREPRENØRENS KRAV	37
5.1.1	RABATTER	40
<b><u>6</u></b>	<b><u>LITTERATURLISTE</u></b>	<b><u>41</u></b>
<b><u>7</u></b>	<b><u>DOMSREGISTER</u></b>	<b><u>A</u></b>

# 1 Innledning

## 1.1 Tema

Denne oppgaven tar for seg oppgjørsformen regningsarbeid i entrepriserforhold mellom profesjonelle parter. Utgangspunktet er at oppdrag skal utføres som regningsarbeid hvis det ikke er holdepunkter for noe annet. Det kan selvsagt også avtales uttrykkelig at et oppdrag skal være regningsarbeid.

Regningsarbeid er en oppgjørsform hvor entreprenøren godtgjøres ut i fra de reelle kostnader og ikke etter en forhåndsavtalt pris. Man kan si at ved regningsarbeid betaler man i hovedsak for innsatsen og ikke for resultatet. I for eksempel skipsbyggingskontrakter har betegnelsen kostpriskontrakt blitt brukt om regningsarbeid.<sup>1</sup> Dette gjør at særlig risikospørsmålene får et annet utgangspunkt enn ved fastpriskontrakt. Ved en fastpriskontrakt vil risikoen i hovedsak ligge hos entreprenøren, men ved regningsarbeid vil den i hovedsak ligge hos byggherren. I denne oppgaven skal jeg forsøke å klarlegge disse spørsmålene samt andre viktige særegenheter ved regningsarbeid.

## 1.2 Begrepsbruk

Med entrepriserforhold mener jeg kontraktsforholdet mellom partene i en bygge- eller anleggssammenheng. Partskonstellasjonene i disse kontraktsforholdene kan i virkeligheten være mange. I denne oppgaven vil jeg for enkelhetsskyld i hovedsak vise til kontraktsforholdet mellom en byggherre og en entreprenør. Ellers kan selve begrepsbruken virke forvirrende. Overføringsverdien vil imidlertid være stor, siden de samme reglene vil komme til anvendelse på andre forhold. Et eksempel på det kan være kontraktsforholdet mellom en entreprenør og hans underentreprenør. Med byggherre

---

<sup>1</sup> Sandvik (1966), s. 164.

mener jeg han som står for finansieringen av et prosjekt og med entreprenør mener jeg han som står for utføringen.

### 1.3 Avgrensning

Det er vanlig å si at vi har to hovedoppgjørformer i entrepriseforhold. Regningsarbeid er betegnelsen på den ene. Jeg vil avgrense mot den andre typiske oppgjørformen, avtale om fast pris. Videre vil jeg bare ta for meg regningsarbeid i profesjonelle forhold og dermed avgrense mot forbrukerforhold. Jeg vil likevel komme innom avtaler om fast pris og forbrukeravtaler der det er hensiktsmessig for å belyse det temaet oppgaven omhandler.

#### 1.3.1 Avtale om fast pris

For å klarlegge hva som er regningsarbeid er det viktig å fastlegge grensene mot avtale om fast pris. En kontrakt vil ofte være delt opp slik at definerte deler av kontrakten vil ha fast pris, mens arbeid som ikke er planlagt eller definert utføres som regningsarbeid.

Fastpriskontrakter kan så deles opp i to hovedformer, "ekte" fastpriskontrakt og enhetspriskontrakt. Noe unyansert kan man si at en "ekte" fastpriskontrakt foreligger når partene er blitt enige om prisen for hele oppdraget på forhånd. Entreprenøren har da forpliktet seg til å levere en bestemt ytelse til en fastsatt pris. Det innebærer at den fulle risiko for leveringen ligger hos entreprenøren, så sant ikke byggherren selv kan bebreides. Enhetspriskontrakt foreligger hvis partene har blitt enige om prisen på mengdeenhetene for fullført arbeid, men hvor massene ikke er gitt eller kan reguleres i etterhånd etter faktiske oppmålte mengder.<sup>2</sup> Et eksempel kan være klargjørende. Hvis byggherren ikke vet hvor mange rom han vil ha med parkettgulv, kan entreprenøren gi han en pris per kvadratmeter som inkluderer både materialer og utførelse. Da foreligger det en enhetspriskontrakt.

En spesiell tredje variant er timepriskontrakt. Da beregnes vederlaget kun på bakgrunn av den tid oppdraget tar. En slik avtale har likheter både med regningsarbeidskontrakt og enhetspriskontrakt. Denne varianten brukes nok der kostnadene i hovedsak er tidsbundne, som for eksempel ved grunnarbeider hvor store maskiner ofte brukes.

---

<sup>2</sup> Sandvik (1966), s. 165.

Påslaget er da inkludert i timeprisen, i motsetning til om det utføres som regningsarbeid. Med påslag mener jeg entreprenørens dekningsrett til fortjeneste, indirekte kostnader og risiko. Materialkostnader og liknende er som regel forutsatt dekket i tillegg.<sup>3</sup> I "Kommentar til NS 3401" går Sandvik ut i fra at om standarden gjelder mellom partene må timeprisvarianten følge reglene om regningsarbeid, selv om denne varianten ikke er nevnt spesielt i standarden. Han begrunner det med at det bare er en praktisk betinget variant.<sup>4</sup> Med det som bakgrunn kan det etter min mening også være aktuelt å la timeprisavtaler følge reglene om regningsarbeid også i kontraktsforhold som ikke har vist til en standard.

### 1.3.2 Forbrukerforhold

Det er viktig å fastlegge skillet mellom forbrukere og profesjonelle siden det til dels gjelder forskjellige regler. I profesjonelle forhold har partene alminnelig avtalefrihet, mens det i forbrukerforhold finnes lover som i noen grad begrenser avtalefriheten for å beskytte forbrukeren, jf lov av 13. juni 1997 nr.43 (bustadsoppføringslova (buofl)) § 3 og lov av 16. juni 1989 nr. 63 (lov om håndverkertjenester (hvtjl)) § 3. Etter disse bestemmelsene kan det ikke avtales vilkår som er dårligere for forbrukeren enn det som følger av lovene.

Forbrukerbegrepet ble forandret etter at den nye forbrukerkjøpsloven (forbrkj) ble vedtatt, se lov 21. juni 2002 nr. 34 § 63. Begrepet er nå liklydene i buofl § 2 første ledd, hvtjl § 1 andre ledd og forbrkj § 1 tredje ledd. Forbrukerbegrepet angis som følger: "Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet". Begrepet er tydeligere avgrenset enn det var tidligere. Oslo tingrett hadde i en dom 21. mars 2003 oppe spørsmålet om byggherren var forbruker. Byggherren hadde satt opp en tremannsbolig. Han beholdt den ene enheten selv, men solgte de to andre. Verdien av de to solgte enhetene utgjorde over 50 % av prosjektets totalverdi og derfor ble han ansett for å være en profesjonell utbygger. Dommen er illustrerende på hvordan uttrykket "hovedsakelig" praktisk kan relateres til prosentandeler.

---

<sup>3</sup> Sandvik (1966), s.165.

<sup>4</sup> Sandvik (1977), s. 34-35.

Lovene gjelder bare hvis tjenesteyteren opptrer i næringsvirksomhet, jf buofl § 2 og hvtjl § 1 første ledd. Det er tilstrekkelig om tjenesteyteren overfor forbrukeren fremstår som en næringsdrivende. Det er ikke avgjørende om tjenesteyteren oppfyller formelle krav som for eksempel registrering eller betalte skatter og avgifter.<sup>5</sup> Det er heller ikke nødvendig at han har virksomheten som hovednæring.<sup>6</sup> Lovene gjelder imidlertid ikke hvis håndverkeren må anses å være ansatt hos forbrukeren. For eksempel kan en student som skal male forbrukerens hus falle i en slik kategori, jf RG 1964 side 133.

#### 1.4 Kilder og metode

Hvis man ser bort i fra de generelle bestemmelsene i for eksempel i avtaleloven og pristiltaksloven hvor det er begrensninger i forhold til blant annet selve størrelsen på kravet, finnes det ikke noen spesiallovgivning som regulerer regningsarbeid mellom profesjonelle parter. Derfor må man gå til andre kilder for å kartlegge de gjeldende regler.

Det foreligger en del dommer om temaet, men få høyesterettsdommer. Det meste er underrettsdommer i tillegg til en del publiserte voldgiftsdommer. Hvor mye vekt man skal legge på disse må variere med kvaliteten. Problemet med underrettspraksis er at det er vanskelig å vite hvor ensartede oppfatningene er. Det kan godt tenkes at domstoler rundt i landet har ulike oppfatninger av enkelte spørsmål som ikke har blitt avgjort på høyere hold. Voldgiftsdommer må i utgangspunktet sies å ha liten vekt som rettskildefaktor. I bygge- og anleggssektoren er imidlertid bruken av voldgiftsdommer svært utbredt og viktige saker kommer sjelden eller aldri for de ordinære domstoler.<sup>7</sup> Voldgiftsdommere er ofte faglig svært kompetente og ofte er det de samme dommerne som går igjen i de ulike sakene. Det skaper pålitelighet og kontinuitet, noe som taler for å ta med disse dommene ved en utredning av rettstilstanden. Det samme må etter min mening også til dels kunne sies om uttalelsene fra Byggbransjens faglige juridiske råd i Bergen.

---

<sup>5</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 46.

<sup>6</sup> NOU 1979:42 s. 63.

<sup>7</sup> Eckhoff (2000), s. 163.

Det neste man kan se på er privates praksis. Norges Byggstandardiseringsråd utarbeider kontraktsstandarder til bruk for bygg- og anleggsbransjen. Det er en tradisjon for å bruke standardkontrakter på dette området. Den vanligste og mest generelle har vært NS 3430 "Alminnelige kontraktsbestemmelser om utførelse av bygg- og anleggsarbeider". En slik standardkontrakt så dagens lys første gang i 1938, men har siden da blitt revidert flere ganger. Den første versjonen var NS 401, så overtok NS 401 A, etter den kom NS 3401, i 1989 kom så NS 3430. Den har nå (februar 2004) nok en gang blitt revidert og den nye versjonen har fått betegnelsen NS 8405 "Norsk bygge- og anleggskontrakt". Denne standarden innebærer noen nye elementer, men bryter etter min vurdering ikke nevneverdig med reglene om regningsarbeid i NS 3430.<sup>8</sup>

En standardkontrakt må i utgangspunktet vedtas av partene for at dens bestemmelser skal komme til anvendelse. Enkelte bestemmelser kan imidlertid gi uttrykk for sedvanerett på området. Hvis partene ikke har avtalt noe om et spørsmål så innebærer det at slike bestemmelser kan brukes til å utfylle avtalen. For å vurdere om noe er en sedvane kan man se på flere momenter. Blant de viktigste er: hvor utbredt handlemåten er, hvor lenge, konsekvent og hyppig den er blitt brukt, og om aktørene har følt seg forpliktet til å handle på en slik måte. Videre er det et moment om sedvanen kan anses for å være en "god" regel.<sup>9</sup> Det har tilsynelatende vært en viss historisk utvikling i domstolenes syn på standardens bestemmelser. Se for eksempel RG 1953 side 265 hvor retten antar at NS 401 ikke er sedvane og at den derfor ikke skal gjelde uten at det er avtalt. Senere ble det i RG 1994 side 239 uttalt at NS 3401 har karakter av kodifisert kutyme. Selv om det er grunn til å være skeptisk til den siste uttalelsen, vil det på denne bakgrunn være riktig å anse denne standarden for å ha betydning som informasjonskilde om deklarasjonsrett. Standarden inneholder til dels alminnelige entrepriserettslige regler, jf Rt 1967 side 1248. På den annen side inneholder den også ordninger som vanskeligere kan anses å følge av sedvane. Dette må særlig gjelde regler om ansvarsbegrensninger og formaliserte varslingsregler med preklusiv virkning.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> I NS 3401 var det ikke noen samlet oversikt over regningsarbeidsbestemmelsene. Bortsett fra en definisjon av uttrykket i punkt 2.11 hadde NS 3401 i stedet bestemmelsene spredt i standarden. I NS 3430 er bestemmelsene samlet i ett kapittel. Innholdsmessig beholdt regningsarbeid sin betydning, men reglene for når regningsarbeid skal benyttes ble presisert og til dels endret. Kolrud (1992), s. 215.

<sup>9</sup> Eckhoff (2000), s. 258.

<sup>10</sup> Hagstrøm (1996), s.14.



## 1.5 Den videre fremstilling

Denne oppgaven vil jeg legge opp som livsløpet til en regningsarbeidskontrakt. Først vil jeg si litt om utgangspunktet for beregningsmåten ved regningsarbeid. Deretter vil jeg si noe om selve kontraktsinngåelsen, hvor spørsmål rundt overslag blir det sentrale. Så vil jeg ta opp momenter i forhold til gjennomføringen av en regningsarbeidskontrakt. Til slutt vil jeg se på kontraktsavslutningen med vekt på entreprenørens krav på vederlag.

## 2 Utgangspunktet for beregningsmåten ved regningsarbeid

I entrepriserforhold kommer regningsarbeid i hovedsak til anvendelse i to situasjoner. For det første der det er avtalt uttrykkelig mellom partene. For det andre der partene ikke er blitt enige om en annen oppgjørsform. At reglene om regningsarbeid er den deklarasjoniske bakgrunnsretten for vederlagsberegningen kan slås fast ut i fra langvarig og sikker rettspraksis, jf blant annet Rt. 1917 side 635 og Rt. 1969 side 1122. Dette fastslås også med stor sikkerhet i teorien.<sup>11</sup>

Det første man bør se på er utgangspunktet for hvordan vederlaget skal beregnes ved regningsarbeid i entrepriserforhold. Etter at jeg har gjennomgått mye rettspraksis, er det tydelig at det er delte meninger om hva som er det rette utgangspunktet. I mange dommer hevdes det at beregningsmåten stemmer overens med det alminnelige prinsippet som kom til uttrykk i den nå opphevede "lov om kjøb" av 24. mai 1907 § 5.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Sandvik (1966), s. 168-170, Krüger (1989), s. 346-347 og Barbo (1997), s. 154.

<sup>12</sup> I forbindelse med kjøpslovsrevisjonen i 1988 fikk bestemmelsen som regulerer tilfellene hvor vederlaget ikke er avtalt på forhånd en annen utforming. Etter kjøpsloven § 45 er utgangspunktet nå at det skal betales gjengs pris dvs. den prisen som vanligvis blir tatt. Dette er også utgangspunktet i håndverkertjenesteloven, jf lovens § 32. Disse bestemmelsene bryter dermed også med regningsprinsippet i NS 3430. Det gjelder verken et kostnadsprinsipp eller at man må betale det som selgeren ensidig forlanger. Simonsen (1997) s. 410-411 mener det på grunn av denne revisjonen er grunn til å anta at også det ulovfestede, generelle prinsippet som den gamle kjøpsloven § 5 ga uttrykk for, er forandret. Han beskriver revisjonen som en holdningsendring. Objektive normer og ikke entreprenøren selv skal fastsette vederlaget. Jeg har imidlertid ikke sett tegn til en slik holdningsendring hos domstolene i de dommene angående entrepriserforhold som jeg har gjennomgått. Prinsippet fra kjl (1907) § 5 har jeg derimot funnet bruk av helt frem til 2003.

Etter denne bestemmelsen må man betale det som forlanges så sant kravet ikke er urimelig eller i strid med preseptoriske regler. Skranker for en urimelig høy pris vil man ha i pristiltaksloven § 2 og til dels avtalelovens § 36. Det er opp til byggherren å dokumentere at prisen er urimelig. Det er dermed også en bevisbyrde-regel.

Det er heller ikke så strenge krav til entreprenøren for å dokumentere sine utgifter. Dette prinsippet har til en viss grad også blitt brukt i selve entrepris-kontraktene.<sup>13</sup> I Rt 1917 side 635 viste høyesterett til deler av byrettens dom og denne legger en slik forståelse til grunn når det gjelder regningsarbeid. "Naar ingen fast pris er avtalt, maa saksøkerens regning lægges til grund, forsaavidt den ikke kan paavises at være uriktig eller urimelig." En lignende uttalelse kommer Agder lagmannsrett med i en dom av 16. februar 1998, saksnummer 1997-00484. "Ved regningsarbeid er utgangspunktet at byggherren er pliktig til å betale det krevde vederlag, dersom dette ikke kan ansees urimelig." Se også Hålogaland lagmannsretts dom av 8. juli 1993 saksnummer 1992-00207, Eidsivating lagmannsretts dom av 18. januar 1993 saksnummer 1992-00574 A og Oslo tingretts dom av 21. mars 2003, saksnummer 2000-10959.

Et annet utgangspunkt som tas for vederlagsberegningen ved regningsarbeider er prinsippet som kommer til uttrykk i NS 3430 punkt 27.3 andre ledd og NS 8405 punkt 31.1 første ledd. Denne bestemmelsen sier at beregning av vederlaget skal skje på grunnlag av entreprenørens kostnader med tillegg av sedvanlig påslag til dekning av indirekte kostnader, risiko og fortjeneste. Prinsippet krever at entreprenøren må dokumentere sine utgifter og dermed blir bevisbyrden snudd.

Vi har flere dommer som uttrykker dette. Rt. 1917 side 635 kan for så vidt også tas til inntekt for dette standpunkt<sup>14</sup> Dommen tar utgangspunkt i en spesifisert regning som ble ansett for ikke å være uriktig. Videre nevnes at Frostating lagmannsrett avsa 30. september 1999, saksnummer 1999-00259, en kjennelse som tillia avregningsprinsippet stor vekt. Uten at standarden var vedtatt å gjelde i forholdet mellom partene kom retten til at ved regningsarbeid skal avregning foretas på grunnlag av entreprenørens kostnader med tillegg av sedvanlig påslag til dekning av indirekte kostnader, risiko og fortjeneste.

---

<sup>13</sup> Sandvik (1966), s. 168.

<sup>14</sup> Barbo (1997), note 81, s. 157.

Retten mente med dette at NS 3430 punkt 27.3 var i overensstemmelse med bakgrunnsretten. Agder lagmannsrett legger den samme forståelsen til grunn i en dom publisert i RG. 1994 side 239. Retten kom til at arbeidet skulle avregnes som regningsarbeid. Retten viser her til NS 3401 punkt 2.11 selv om det ikke var avtalt at standarden skulle gjelde mellom partene med den begrunnelse at standarden har karakter av kodifisert kutyme. Entreprenøren skulle dermed ha dekket kostnadene ved arbeidet med tillegg av generalkostnader og fortjeneste. Med uttrykket generalkostnader menes indirekte kostnader og risiko.

I de publiserte voldgiftsdommene som jeg har hatt tilgang på blir også dette utgangspunktet tatt. Se blant annet avgjørelse av 7. november 1953 (Den faste tekniske voldgiftsrett i Trondheim). Her viste retten til NS 401 § 4 punkt 4 som tilsvarer NS 3430 punkt 27.3 annet ledd og uttalte samtidig at bestemmelsen ga uttrykk for "... hva der alminnelig antas å gjelde ved byggearbeider, hvor annen løsning ikke uttrykkelig er avtalt".<sup>15</sup> Se også voldgiftsdom av 25. oktober 1976 (Den faste tekniske voldgiftsdomstol på Vestlandet).

Uttalelser fra byggefaglig juridisk råd i Bergen er klare på dette utgangspunktet. I de uttalelsene jeg har hatt tilgang på er de tilnærmet helt konsekvente og nevner prinsippet ettertrykkelig i saker som omhandler regningsarbeider. Se blant annet sak nummer 88 (1981) og 105 (1982). I disse uttalelsene viser ikke rådet til norsk standard, men bruker den samme beskrivelsen om regningsarbeid som i de uttalelsene hvor det vises til standarden, se sak nummer 72 (1980) og 192 (1984). Den eneste uttalelsen som bryter med prinsippet er sak nummer 224 (1986) hvor prinsippet i kjl (1907) § 5 brukes. Selv om dette er den nyeste uttalelsen må det imidlertid etter min mening anses som en "glipp", siden det ville vært naturlig å begrunne en forandring i oppfatningen. Det er heller ikke noe i de tidligere uttalelsene som skulle tyde på at rådet var i ferd med å forandre oppfatning.

I følge forarbeidene til buofl er bestemmelsen som regulerer situasjonen når vederlaget ikke er fastsatt på forhånd, jf lovens § 41 andre ledd, bygd på samme modell som NS

---

<sup>15</sup> Sandvik (1966), s. 169.

3430 punkt 27.3.<sup>16</sup> Bestemmelsen sier at forbrukeren skal betale et vederlag som dekker nødvendige kostnader og et rimelig påslag. Ved å lovfeste prinsippet i NS 3430 punkt 27.3 på forbrukerområdet, viser lovgiver at prinsippet har stor tyngde og verdi. Dette bidrar også til å forsterke oppfatningen av at denne regelen gjelder generelt i entreprisforhold.

Både i rådet og voldgiftsretter er det personer med stor byggefaglig og juridisk fagkompetanse som uttaler seg. Dette må føre til at oppfatninger ved konsis og langvarig bruk må kunne tillegges rimelig stor vekt. Også det forhold at standardene på dette punktet har vært uforandret må kunne tillegges rimelig stor vekt. Standardene har en utbredt bruk og er i seg selv egnet til å skape en oppfatning av gjeldene rett. Denne oppfatningen har også støtte i teorien.<sup>17</sup> Jeg mener derfor at det med rimelig stor sikkerhet kan konkluderes med at regningsarbeid i entreprisforhold skal honoreres med utgangspunkt i entreprenørens kostnader med tillegg av et sedvanlig påslag til dekning av indirekte kostnader, risiko og fortjeneste.

Det kan diskuteres om anvendelsen av de to prinsippene gir noen reell forskjell i forhold til resultatet i den enkelte sak. Selv om man legger til grunn prinsippet i NS 3430 punkt 27.3 annet ledd kan man påstå at rimelighetsvurderinger vil være avgjørende.

Entreprenøren har uansett ikke anledning til å ta en urimelig pris, jf pristiltaksloven § 2 og til dels avtalelovens § 36<sup>18</sup>. Videre vil de generelle kravene til rasjonell og forsvarlig drift ved regningsarbeid, jf NS 3430 punkt 27.1 andre ledd og NS 8405 punkt 31.1 andre ledd, i stor grad være spørsmål om rimelighet.

Det kan imidlertid tenkes at prinsippet i kjl (1907) § 5 vil slå heldigere ut for entreprenøren enn prinsippet i NS 3430 punkt 27.3 annet ledd. Det er ikke sikkert at en pris kan anses for å være urimelig selv om entreprenøren krever mer enn han ville hatt

---

<sup>16</sup> NOU 1992:9, s. 91.

<sup>17</sup> Sandvik (1966), s. 168, Krüger (1989), s. 346-347, Barbo (1997), s. 155 og Simonsen (1997), s. 410-411.

<sup>18</sup> Domstolene vil nok som regel være restriktive til å bruke disse bestemmelsene. Der hvor andre holdepunkter for vederlagsberegningen kan tas, vil nok det bli gjort. Se blant annet Rt 1969 side 1122, Gulating lagmannsretts dom av 8. mai 1991, saksnummer 167/1989, og voldgiftsdom av 25. oktober 1976 (Den faste tekniske voldgiftsdomstol på Vestlandet).

krav på om han hadde lagt sine reelle kostnader til grunn. Ligger forholdene til rette for rimeligere drift enn normalt vil gevinsten dermed i større grad kunne tilfalle entreprenøren. Kravet til dokumentasjon blir ikke så strengt for entreprenøren. Prisberegningen trenger ikke å knyttes eksplisitt til de faktiske pådratte utlegg. I tillegg kommer som nevnt bevisbyrdespørsmålet. Det er opp til byggherren å bevise at entreprenørens regning er feil. På den annen side vil de generelle forbudsreglene mot urimelig pris, jf pristiltakslovens § 2 og avtalelovens § 36, gjelde selv om man legger standardens prinsipp til grunn. Det innebærer at entreprenøren ikke kan kreve en urimelig pris selv om han legger sine reelle kostnader til grunn. Her vil som nevnt også bevisbyrden for hva som kan kreves ligge på entreprenøren. Det er derfor grunn til å betrakte prinsippet i standarden som mest "byggherrevennelig". På denne bakgrunn er det viktig for en domstol å ta det riktige utgangspunktet ved saker som omhandler regningsarbeid i entrepriseforhold selv om vurderinger i praksis nok ofte vil føre til samme resultat.

### **3 Kontraktsinngåelsen**

En kontrakt kan inngås på flere ulike måter. Det enkleste for dokumentasjonen i ettertid er hvis den inngås på en oversiktelig måte som gjør det enkelt for partene å forutberegne sin stilling i det kommende avtaleforholdet. Dette forutsetter i mange tilfeller at kontrakten får en skriftlig form, men en kontrakt kan også inngås muntlig og binde partene. Hvis det foreligger en kontrakt som har en fastpris og hvor det er tvil om noe skal utføres som regningsarbeid, må utgangspunktet være at alt er dekket av den faste prisen.<sup>19</sup> Hvis det derimot er tvil om det foreligger noen fastpris, må man falle tilbake på regningsarbeid som bakgrunnsregel. Regningsarbeid kan være hensiktsmessig å bruke ved for eksempel ombyggnings- og restaureringsarbeid og andre typer oppdrag hvor omfanget av arbeidet er usikkert. Regningsarbeid er også en hensiktsmessig og vanlig oppgjørsform ved mindre oppdrag.

Hvis partene har avtalt at NS 3430 skal gjelde i forholdet mellom dem kan det være

---

<sup>19</sup> Sandvik (1966), s. 171.

interessant å se hva dette innebærer. I følge standardens punkt 27.1 gjelder ikke kapittel 27 hvis hele arbeidet er avtalt å være regningsarbeid. Slike kontrakter vil også passe dårlig med oppbygningen av resten av standarden. For eksempel blir uttrykket kontraktssum brukt flere steder, jf bl.a. punkt 2.10, og ved regningsarbeider vil man ikke ha noen slik fast målestokk. Ved utarbeidelsen av standarden foreslo byggherresiden at standardens øvrige bestemmelser skulle gjelde fullt ut for regningsarbeider. Dette ble ikke akseptert.<sup>20</sup> Det blir derfor en konkret vurdering hvilke av standardens bestemmelser som gjelder ved regningsarbeid til tross for at den er vedtatt av partene. Utgangspunktet vil imidlertid være at standardens bestemmelser kommer til anvendelse, bortsett fra enkelte viktige unntak.<sup>21</sup> NS 8405 kapittel 31 har ingen begrensning i tilfelle hele kontrakten blir avtalt som regningsarbeid. Det kan imidlertid ikke bety at resten av standarden passer bedre for regningsarbeid enn NS 3430. Standardene er etter min mening så like i form og innhold at de samme vurderinger må gjøres også overfor NS 8405.

### 3.1 Overslag

Et kostnadsoverslag kan være svært nyttig for byggherren ved regningsarbeid.<sup>22</sup> Da kan han få oversikt over en antatt total kostnad. Byggherren vil som regel bruke overslaget som et utgangspunkt for en vurdering om han i det hele tatt skal begynne med et bygg eller anlegg. I tillegg vil overslaget være et utgangspunkt for en eventuell finansieringsinstitusjon for å vurdere om byggherren har mulighet til å gjennomføre planene. Med overslag mener jeg en uforpliktende prisantydning fra entreprenøren.

---

<sup>20</sup> Cappelen (1992), s. 67-68.

<sup>21</sup> Mangelsbestemmelsene er et godt eksempel på dette. Siden byggherren ved regningsarbeider skal betale for innsatsen og ikke for resultatet, må en mangel vurderes annerledes enn ved kontrakter basert på fast pris. Det innebærer at byggherren ikke har noen ubetinget rett til å få vederlagsfri utbedring. Entreprenøren skal ha betalt for alle sine utlegg, så sant mangelen ikke skyldes uaktsomhet fra hans side. Hvis det er mangler ved selve utføringen, da må man se på kostnadene som ville vært nødvendige for å unngå kvalitetssvikten. Det samme må gjelde fristreglene i standarden, selv om disse nok lettere vil legges til grunn, jf Kolrud (1992), s. 217.

<sup>22</sup> Etter NS 3430 punkt 27.2 første ledd og NS 8405 punkt 31.2 første ledd plikter entreprenøren å gi et overslag på byggherrens forlangende. I tillegg må han kunne kreve det før avtalen er inngått. Da får overslaget også en viktig funksjon som ledd i forhandlinger, jf Kolrud (1992), s. 219. En kan nok ikke fastslå en slik plikt på generelt grunnlag, men i de fleste tilfellene vil entreprenøren ha interesse av å imøtekomme byggherrens ønsker for å skape et godt avtaleforhold.

Et overslag vil nok som regel bli gitt konkret og kanskje helst i skriftlig form, men det kan godt tenkes at det blir gitt muntlig eller mer indirekte. Entreprenøren kan for eksempel ved løselige uttalelser skape berettigede forventninger hos byggherren uten at han egentlig har gitt noe konkret overslag, jf RG. 1973 side 28. Byggherren hadde fått et prisoverslag fra et annet firma og entreprenøren ble fortalt hva dette lød på. Entreprenøren uttalte deretter at han ikke regnet med at utførelsen hans ville koste vesentlig mer. Entreprenøren hadde dermed skapt en berettiget forventning om hvordan sluttsommen omtrentlig ville bli.

Videre vil en fremdriftsplan som entreprenøren har utarbeidet kunne brukes på en lignende måte som et overslag. Entreprenørens kyndighet på området kan da brukes som et moment for avgjøre hvor mye vekt man kan legge på en slik plan, jf Oslo tingrett dom av 28. mai 2003, saksnummer 2002-11359.

### 3.1.1 Følgene av en overskridelse av overslaget

Et overslag vil skape forventninger hos byggherren selv om han vet at det ikke er bindende. En overskridelse av et overslag kan fremstå som et tap for byggherren og det kan derfor virke mest naturlig om entreprenøren dekker dette.

En slik regel ville imidlertid virke svært tyngende på entreprenøren, siden han ville fått alle ulempene og ingen fordeler. I tilfelle overskridelse av overslaget ville entreprenøren da måtte dekke overskridelsen, men hvis han klarte å gjøre det rimeligere ville han ikke fått noen gevinst. Dette ville faktisk gitt entreprenøren en svakere stilling enn hvis det hadde vært avtalt fast pris. Følgen av at entreprenøren skulle bære risikoen for overslag på en slik måte ville nok blitt at han ville vegret seg for å gi overslag, og dermed fratatt byggherren et viktig grunnlag for kostnadsvurderinger av ulike prosjekter.<sup>23</sup>

Etter å ha gjennomgått atskillig rettspraksis angående regningsarbeid har jeg ikke funnet noen holdepunkter som tilsier at en overskridelse av overslaget i seg selv gir noe grunnlag for byggherren til å få en reduksjon av vederlaget. Jf blant annet Rt. 1917 side 635, RG. 1950 s. 804 og BFJR. saksnummer 192 (1984) hvor til dels store

---

<sup>23</sup> Sandvik (1966), s. 182.

overskridelser blir betalt fullt ut. Det må derfor være grunnlag for å si at byggherren har risikoen for at han baserer seg på noe så usikkert som et overslag. På den annen siden er en overskridelse ikke betydningsløs. Den kan i seg selv være et holdepunkt for om entreprenøren kan bebreides for hvordan arbeidet er blitt drevet.

NS 3430 punkt 27.2 andre ledd og NS 8405 punkt 31.2 andre ledd har en bestemmelse hvor det fremgår at entreprenøren skal varsle byggherren hvis overslaget antas å overskrides vesentlig. Denne bestemmelsen må sies å være i overensstemmelse med bakgrunnsretten.<sup>24</sup> I RG. 1994 side 239 antok retten det var brudd på lojalitetsplikten i et avtaleforhold at en hovedentreprenør ikke hadde blitt varslet om store og til dels uforutsette kostnader underveis. Hovedentreprenøren ble dermed fratatt muligheten til å vurdere alternative fremgangsmåter. Dette er også regelen i dansk rett.<sup>25</sup> Av hensyn til byggherren er det rimelig å pålegge entreprenøren en slik varslingsplikt. Hvis man ikke har en slik regel vil entreprenøren i stor grad overta byggherrens bestemmelsesrett over prosjektet. I denne sammenheng kan man se overslaget som rammene for det oppdraget som opprinnelig ble gitt. Dermed må det være opp til byggherren selv om han vil at entreprenøren skal utføre det merarbeidet som faller utenom.

Det kan også forekomme at entreprenøren forutsetter regningsarbeid, men gir en garanti for en maksimumspris, se Agder lagmannsrett 11. mars 1983. Da tilsier lojalitetsplikten i enda sterkere grad at det skal varsles. Selv om det ikke har blitt gitt noe overslag over arbeidet vil nok den generelle lojalitetsplikten i kontraktsforholdet tilsi at entreprenøren også her må varsle om det antas at arbeidet vil bli vesentlig dyrere enn byggherren har grunn til å tro, jf RG 1973 side 200. Ellers vil ikke byggherren ha mulighet til å revurdere prosjektet. Man kan også se på et varsel som et nytt kostnadsoverslag. Da kreves det et nytt varsel hvis det igjen blir fare for vesentlige overskridelser, gitt at byggherren velger å fortsette arbeidet etter det første varselet.<sup>26</sup>

Som det fremkommer ovenfor er det ikke noe krav om at enhver overskridelse av et overslag krever varsel, men bare i tilfeller hvor det er fare for vesentlige overskridelser.

---

<sup>24</sup> Sandvik (1966), s. 185.

<sup>25</sup> Vagner (1993), s. 48.

<sup>26</sup> Kolrud (1992), s. 220.



Det er dermed et gradskrav til den potensielle overskridelsen. Verken NS 3430, NS 8405 eller rettspraksis gir noe svar på hva som skal til for at en potensiell overskridelse skal være vesentlig. Vi finner imidlertid en viss veiledning i forbrukerlovgivningen. Med forsiktighet kan kanskje disse hensynene også brukes ved profesjonelle forhold, men da vil nok partene i større grad være "likeverdige". I forbrukerforhold kan heller ikke et kostnadsoverslag overskrides vesentlig og det er satt en maksimums grense på 15 %, jf buofl § 41 tredje ledd og hvtjl § 32 andre ledd. Det innebærer at overslaget kan være overskredet vesentlig før det overskrides med 15 %. Bakgrunnen for at slike bestemmelser ble vedtatt er entreprenørbransjens gamle synder. Mange spekulerte nok i å gi lave overslag for å få oppdrag, med den visshet at de ville få betalt selv om overslaget ikke holdt. Vesentlighetsvurderingen må imidlertid tas helt konkret og uten sterkere holdepunkter kan man nok ikke kvantifisere en overskridelse så nøyaktig.

Hvilke følger det får at entreprenøren ikke varsler ved en vesentlig overskridelse er imidlertid tvilsomt, jf Rt. 1917 side 635 og Bergen byrett 19. mai 1964 hvor spørsmålet blir tatt opp uten at noe svar blir gitt. Hvis entreprenøren allikevel utfører arbeidet er kanskje den mest nærliggende løsning å si at han arbeider uten å ha fått noe oppdrag. Da må man falle tilbake på det som følger av de vanlige regler om vederlag for påkostninger på annens manns eiendom, jf bla Rt. 1951 side 737 og lov om hendelege eieendomshøve av 10.april 1969 nr. 17 § 10.<sup>27</sup> Et varsel som uteblir har imidlertid ingen betydning hvis byggherren måtte forstå eller hadde fått kjennskap til en kommende overskridelse på annet vis. Vanligvis vil byggherren ved regningsarbeid foreta løpende kostnadskontroller og på den måten ha mulighet til å følge med. Det samme gjelder når han får oversendt avregningskrav underveis. Da vil han ha gode muligheter til å sammenligne de faktiske kostnader med overslaget.<sup>28</sup>

### 3.1.2 Uaktsom angivelse av overslag

Det kan tenkes at entreprenøren vet at et overslag ikke vil holde, eller er grovt uaktsom ved utarbeidelsen av overslaget. Selv om jeg ikke har funnet løsning på dette spørsmålet i rettspraksis, tar jeg som utgangspunkt at entreprenøren i slike tilfeller selv må dekke det som overstiger overslaget. Denne løsningen vil bygge på at et grovt uaktsomt

---

<sup>27</sup> Falkanger (1999), s. 390-391.

<sup>28</sup> Sandvik (1966), s. 186.

overslag representerer et kontraktsmislighold som kvalifiserer for prisavslag. Dette har også støtte i teorien.<sup>29</sup>

Hvis entreprenøren imidlertid bare har utvist simpel uaktsomhet, kan resultatet være mer tvilsomt. I et slikt tilfelle kan ikke entreprenøren bebreides alt for mye, det kan derfor virke urimelig om byggherren skulle fått alt det som overstiger overslaget gratis. Vanligvis vil entreprenørens utgifter tilsvare verdiskapningen som tilfaller byggherren. Entreprenøren har da krav på vederlag i den grad det følger av de vanlige regler om vederlag for påkostninger på annens manns eiendom. I RG. 1950 s 804 kunne det til dels bebreides entreprenøren at han hadde gitt et for lavt overslag. Retten ga likevel entreprenøren medhold i fullt vederlag da det utførte arbeidet stod i forhold til verdiskapningen. Hvis verdiskapningen derimot ikke står i forhold til utgiftene må imidlertid løsningen være at entreprenøren selv må dekke mellomlegget.<sup>30</sup>

En slik oppfatning kan også begrunnes fra en annen synsvinkel. Hvis det kan bebreides entreprenøren at han ved overslaget har vesentlig feilbedømt kostnadene, kan det gi grunnlag for erstatningsansvar. Et av kravene for å få erstatning er imidlertid at byggherren kan påvise et økonomisk tap. Normalt vil det derfor ikke komme på tale med noen erstatning siden man må anta at verdien av det utførte tilsvarer utgiftene ved arbeidet. En slik oppfatning legger BFJR til grunn i saksnummer 192 (1984).

Kostnader entreprenøren imidlertid må dekke ved uaktsomhet er eventuelle eksakte merkostnader byggherren har fått på grunn av overskridelsen. Slike kostnader kan for eksempel være høyere låneutgifter, fordi lån som er tatt opp på et sent tidspunkt normalt ikke vil få like god prioritet i et panteobjekt.

### 3.1.3 Usikkerhet vedrørende oppgjørsform på grunn av overslag

Det kan oppstå usikkerhet om en avtale skal anses for å være en fastpriskontrakt eller en regningsarbeidskontrakt. En slik usikkerhet kan lett oppstå i forbindelse med overslag. Hvis partene ikke kommuniserer godt kan et oppgitt beløp virke forvirrende på byggherren. Han kan misforstå meningen og oppfatte det som et tilbud om en bindende

---

<sup>29</sup> Sandvik (1966), s. 183.

<sup>30</sup> Sandvik (1966), s. 183.

fast pris.<sup>31</sup>

For å klarlegge hva som må anses avtalt må man for det første se på eventuell avtaledokumentasjon mellom partene. Ordlyden må være utgangspunktet for tolkningen. Best for partene vil det selvfølgelig være om det brukes uttrykk som er mest mulig entydige og som ikke kan misforstås så lett. Hvis det brukes ord som ”overslag” og ”cirka” i forbindelse med et oppgitt beløp vil det være en sterk indikator på at entreprenøren ikke har villet binde seg til et fast beløp. Presumpsjonen er for at regningsprinsippet gjelder og ved usikkerhet om oppgjørsformen skal man dermed falle tilbake på regningsprinsippet.<sup>32</sup> Dette kommer frem i Rt. 1917 s. 635 hvor Høyesterett slutter seg til byrettens uttalelse som lød: ”... avtale om fast pris maa bevises av den, som vil støtte seg til den”. Selv om denne dommen er av eldre dato må dette utgangspunktet fortsatt anses å være gjeldene rett.

Det er en tung vei å gå for byggherren hvis han for eksempel påstår at det er gitt et bindende muntlig tilbud om fast pris. Særlig ved arbeider av litt større omfang vil det å gi et slikt muntlig tilbud innby til uklarhet som kan få svært alvorlige konsekvenser. I slike tilfelle vil det derfor ha formodningen mot seg at avtaleinngåelsen har skjedd på en så uformell måte. Det ville vært mer naturlig å gjøre det skriftlig.<sup>33</sup> Hålogaland lagmannsrett uttalte i en dom fra 21. desember 2001, saksnummer 2001-00111, at fravær av skriftlig dokumentasjon hvor det er en profesjonell part i seg selv er et bevismoment mot at det foreligger enighet om noe annet enn regningsarbeid. En slik enighet om noe annet kunne lett komme til uttrykk i for eksempel byggemøtereferat eller gjennom brev angående endringer og liknende.

Man kan også se på det faktiske grunnlaget som entreprenøren hadde tilgang på ved det tidspunktet det hevdes at en fastpris oppstod. Hvis entreprenøren ikke hadde tilgang på relativt detaljerte tegninger eller beskrivelse over arbeidet, vil det nok ha formodningen

---

<sup>31</sup> I forbrukerforhold gjelder det en spesiell bevisbyrderregel. Der er det opp til entreprenøren å godtgjøre at et oppgitt beløp ikke er bindende, jf buofl § 41 fjerde ledd og hvtjl § 32 tredje ledd. Det gjør at presumpsjonen blir en annen. Ved usikkerhet om vederlagsberegningen vil derfor en fast pris lettere bli lagt til grunn enn ved profesjonelle forhold.

<sup>32</sup> Krüger (1989), s. 352.

<sup>33</sup> Sandvik (1966), s. 171.

mot seg at han ville gi et bindende tilbud på et så usikkert grunnlag.<sup>34</sup> Oslo tingretts dom av 21. mars 2003, saksnummer 2000-10959, gir uttrykk for dette. De opplysninger entreprenøren hadde tilgang på da overslaget ble gitt var etter rettens oppfatning ikke utfyllende nok til å gi et tilbud om fast pris. Retten la blant annet vekt på at byggherren verken hadde gitt noen byggebeskrivelse eller prosjektert bygget ferdig.

Det er grunn til å se på hvilke typer usikkerhetsmomenter selve arbeidet innebærer. Særlig ved usikkerhet med hensyn til omfanget er nok sannsynligheten for at entreprenøren har ment å binde seg til en fast pris mindre, jf Rt. 1917 side 635. Her utførte entreprenøren bygnings- og reparasjonsarbeider. Byggherren påstod at entreprenøren hadde tatt på seg oppdraget for en lavere fast pris enn det sluttregningen kom på. Høyesterett fant at arbeidet måtte være regningsarbeid. Som et moment i vurderingen viste de til selve arbeidets natur og uttalte at det var lite sannsynlig at entreprenøren hadde påtatt seg noe slikt for en fast pris.

I RG. 1994 side 239 var også arbeidets natur et moment for å anse arbeidet for å være regningsarbeid. En underentreprenør utbedret sprekkdannelser i betong og retten mente dette var lite egnet som fastprisarbeid slik som hovedentreprenøren hevdet. Eidsivating lagmannsretts dom av 4. juni 1990, saksnummer 1989-00010, går i samme retning. Her var det en entreprenør som hadde påtatt seg et oppdrag med å planere en steinrik morene i kupert terreng til nydyrking. Retten la til grunn at det var usannsynlig at entreprenøren hadde bundet seg til en fast pris siden omfanget av arbeidet var usikkert og svært arbeidskrevende. I en dom av 11. juni 2001, saksnummer 2001-00074, vektla Frostating lagmannsrett blant annet at byggherren selv skulle delta i byggingen uten at omfanget av hjelpen hadde blitt avtalt. I tillegg var timeprisen forholdsvis lav og entreprenøren hadde sagt klart i fra om at han ikke hadde spesiell erfaring med den type arbeid oppdraget innebar. Disse usikkerhetsfaktorene tilsa at entreprenøren ikke hadde ment å gi et bindende tidsestimat.

I tilfeller hvor entreprenøren faktisk har gitt byggherren et tilbud om fastpris må man se om kontrakten tar utgangspunkt i fastpristilbudet eller ikke. I en voldgiftsdom av 16. mai 1960 (Den faste tekniske voldgiftsrett i Oslo) hadde entreprenøren faktisk gitt et

---

<sup>34</sup> Sandvik (1966), s. 172.

bindende tilbud. Retten kom likevel til at det var sluttet kontrakt om regningsarbeid fordi andre bestemmelser i kontrakten ellers ville bli meningsløse. Hvis et bindende tilbud er blitt avgitt må det imidlertid som nevnt antas at tilbudet i mangel av andre holdepunkter blir en del av kontrakten. På den annen side kan det forekomme at entreprenøren forutsetter regningsarbeid, men gir en garanti for en maksimumspris, se Agder lagmannsrett 11. mars 1983 og voldgiftsdom av 18. juli 1972.

Et tilbud om fastpris kan faktisk også ha blitt gitt uten at det er meningen at det skal legges til grunn. Det kan for eksempel være et krav fra en lånegiver at det må foreligge et anbud. Det kan derfor tenkes at anbudet blir gitt proforma. I RG. 1955 side 402 kommer det frem at slike proformaordninger har vært vanlige i bransjen. Hva som skal bli løsningen hvis det oppstår uenighet mellom partene om anbudet er proforma, vil kunne være tvilsomt. Et slikt anbud vil eventuelt komme etter initiativ fra byggherren. Etter klarhetsregelen bør da tvilen gå utover den som burde ha formulert seg klarere. Men som nevnt er ordningen heller ikke helt uvanlig og man kan derfor ikke oppstille en regel om at et proformaarrangement har formodningen mot seg.<sup>35</sup>

Hvis spørsmålet kommer opp et stykke ut i byggeprosessen kan det også være nyttig å se på partenes adferd. Ved regningsarbeid vil det for eksempel være naturlig for byggherren å drive mer aktiv kostnadskontroll enn ved en fastpriskontrakt. Asker og Vestre Bærums herredsrett vektla i en dom av 6. juni 1963 at byggherren hadde notert opp hvor mange arbeidere som ble brukt og hvor mange timer som gikk med. Det var tydelig at byggherren trodde at arbeidet skulle utføres som et regningsarbeid siden en slik adferd ikke ville hatt noe for seg hvis det forelå en avtale om fastpris.

RG. 1994 side 239 legger til en viss grad vekt på det samme. Her var det underentreprenøren som førte lister over timer og medgåtte materialer. I Oslo tingretts dom av 21. mars 2003, saksnummer 2000-10959, tok retten opp som et moment i vurderingen at partene hadde oppført seg annerledes når det angikk en annen del av kontrakten som det uomtvistet var avtalt en fast pris for, enn ved den delen bare byggherren mente det gjaldt en fast pris for. I en dom av 11. juni 2001, saksnummer 2001-00074, vektla Frostating lagmannsrett til dels at avtalte tileggsarbeider helt

---

<sup>35</sup> Sandvik (1966), s. 173.

uomtvistet ble gitt som regningsarbeid. Et annet moment som også ble vektlagt var at byggherren betalte avdrag som samlet oversteg den prisen han mente var bindende uten å protestere, jf også RG. 1955 side 402.

#### **4 Kontraktsgjennomføringen**

For å unngå konflikter er viktig for partene at det er stabilitet og forutsigbarhet i en kontraktsgjennomføring. I de fleste tilfeller vil det si at partene er inneforstått med hva de skal yte, og når ytelsen skal foreligge. Arbeid som skal utføres på regning vil i så måte ofte fremstå som mer usikkert enn hvor arbeidet skal utføres for en fast pris. Siden vederlaget ved regningsarbeider skal fastsettes ut i fra entreprenørens kostnader, er byggherren i utgangspunktet avhengig av en nøysom og effektiv entreprenør. For å redusere denne usikkerhetsfaktoren gjelder det spesielle regler ved regningsarbeid. For det første er det et krav til entreprenøren at arbeidet skal drives rasjonelt og forsvarlig. I tillegg har byggherren en kontrollrett av arbeidets gang og at entreprenøren dokumenterer sine utgifter. Entreprenøren bør varsle byggherren når et regningsarbeid settes i gang. Da kan byggherren ha mulighet til å følge arbeidets gang, jf RG. 1973 side 200.

##### **4.1 Forsvarlig og rasjonell drift**

Det følger av det generelle prinsipp som kommer til uttrykk i NS 3430 27.1 andre ledd og NS 8405 punkt 31.1 andre ledd at regningsarbeid skal drives rasjonelt og forsvarlig. Dette synspunktet må anses for å være ulovfestet entrepriserett, jf Rt. 1969 side 1122 hvor det utledes av alminnelige rettsprinsipper. Se også RG. 1994 side 239.<sup>36</sup> Hvis byggherren kan påvise at entreprenøren har administrert eller drevet arbeidet på uforsvarlig eller urasjonell måte, har byggherren dermed ingen plikt til å dekke de merkostnadene slike forhold medfører.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> At kravet til forsvarlig og rasjonell drift er viktig kommer frem ved at disse vilkårene også kommer til anvendelse i NS 3430 punkt 27.4 andre ledd og NS 8405 punkt 31.4 sjette ledd. Etter denne bestemmelsen kan byggherren kan påberope seg at de totale kostnadene er unødvendig høye på grunn av uforsvarlig eller urasjonell drift til tross for at han ikke har kommet med innsigelser tidligere.

<sup>37</sup> Sandvik (1966), s. 164-165.

For å vurdere hva som ligger i uttrykkene må man ta utgangspunkt i den normale språklige forståelsen. Synonymuttrykkene til forsvarlig er tilrådelig og betryggende, mens de til rasjonell er fornuftig og hensiktsmessig.<sup>38</sup>

Man kan si at kravene til forsvarlig og rasjonell drift er kvalitetsnormer for entreprenørens ytelse. Siden dette er forhold mellom profesjonelle yrkesutøvere må en faglig norm legges til grunn. Det må derfor være grunnlag for å påstå at utførelsen må skje på en fagmessig god måte. Slike normer vil i varierende grad inngå i de fleste former for vare- og tjenesteytelser.<sup>39</sup> I kjøp kan en tilsvarende norm sies å være "vanlig god vare". I entrepriseforhold finnes det flere slike generelle normer. I NS 3430 punkt 9.1 og NS 8405 punkt 11.1 andre ledd er kvalitetsnormen til materialer og utførelse det som er "vanlige for tilsvarende arbeider". Ellers følger det av NS 3430 punkt 18.1 at det skal arbeides "med rimelig fremdrift og uten unødvendige avbrudd".

Det kan reises spørsmål om kravet til forsvarlig og rasjonelt arbeid er en norm for oppfylleelsesresultatet eller om det er en adferdsnorm for entreprenøren. I vanlige kjøpsforhold hvor selgeren ikke selv har produsert salgsgjenstanden kommer forskjellene mellom disse to måtene å se dette på klarere frem. Det kan da godt tenkes at selgeren oppfyller aktsomhetskravene, mens selve gjenstanden er mangelfull. Det andre yterpunktet er ved oppdrag hvor det ikke er noen konkret gjenstand som skal leveres som for eksempel ved advokattjenester. Da vil de to formene være sammenfallende. Hvis ytelsen ikke er i samsvar med adferdsnormene vil den også være mangelfull.<sup>40</sup>

Det skal i praksis mye til for at bestilleren anses for å ha gitt avkall på normale profesjonsnormer. På den andre siden skal det konkrete holdepunkter til for å anta at bestilleren har krav på mer enn det som følger av normene.<sup>41</sup>

Det er byggherren som må ha bevisbyrden hvis han påstår at entreprenøren har drevet

---

<sup>38</sup> Landrø og Wangsteen, (red), (1993)

<sup>39</sup> Krüger (1989), s. 213.

<sup>40</sup> Krüger (1989), s. 218.

<sup>41</sup> Krüger (1989), s. 214

uforsvarlig eller urasjonelt og derfor har påført han unødvendige utgifter. Dette kommer frem i en voldgiftsdom av 29. august 1953. Dommen sier også at eventuell tvil skal komme entreprenøren til gode der hvor byggherren ved manglende kontroll har forspilt muligheten for å fremskaffe bevis som underbygger hans påstand. Selve bevisføringen kan være vanskelig for byggherren siden han må sannsynliggjøre sin påstand. Hvis kostnadene må anses for å være mer ekstraordinære, vil imidlertid utgangspunktet for bevisbyrden være en annen. Da er det entreprenøren som må sannsynliggjøre at enten byggherren har krevd disse kostnadene eller at kostnadene har vært nødvendige, jf dommen i RG. 1953 side 265 hvor reiseutgifter for murere mellom Oslo og Hammerfest ikke ble godkjent.<sup>42</sup>

Ved regningsarbeid innebærer profesjonsnormene særlig at entreprenøren økonomiserer med tids- og materialbruk slik at regningen ikke blir uforholdsmessig høy. Det første forhold som bør vurderes er selve størrelsen på entreprenørens krav og se det opp mot det som faktisk er utført.

Rt. 1969 side 1122 må anses å være en sentral dom på dette området. Entreprenøren satte opp et ferdighus som regningsarbeid og brukte svært mange timer på oppdraget. Høyesterett la avgjørende vekt på at gjennomsnittlig timetall ved oppsetting av tilsvarende hus i Østlandsområdet var omtrent det halve av de 1700 timene entreprenøren krevde. På denne bakgrunn fastslo Høyesterett at det forelå uforsvarlig forhold. Byggherren fikk dermed medhold i en reduksjon av regningen og entreprenøren fikk betalt for 1428 timer. På den annen side ble entreprenøren ved denne avgjørelsen gitt en betydelig margin i forhold til gjennomsnittet. Det skyldtes til dels at han ikke på forhånd hadde orientert byggherren om at han ikke hadde erfaring med å sette opp slike hus. Byggherren måtte derfor finne seg i å betale mer enn om en entreprenør med slik erfaring hadde stått for oppføringen. At en entreprenør skal gis et betydelig margin ved regningsarbeid kommer også frem i Agder lagmannsretts dom av 16. februar 1998, saksnummer 1997-00484. Entreprenøren fakturerte for kr. 63 000,- og en sakkyndig mente at regningen var kr. 20 000,- for høy. Retten kom til at

---

<sup>42</sup> Sandvik (1966), s. 180-181.



timeforbruket var høyt, men at det lå innenfor entreprenørens margin ved slike avtaler.<sup>43</sup>

For øvrig bør man se på kravets størrelse i forhold til overslag gitt av byggherren selv eller entreprenøren. Hvis avvikene her er store vil det kunne være en indikasjon på at driften kunne foregått på en bedre måte. På den andre side kan ikke en påstand om uforsvarlig eller rasjonell drift tilbakevises alene på bakgrunn av at sluttregningen i størrelse er nær overslaget, jf Rt. 1917 side 635.

I tillegg vil en konkret gjennomgåelse av entreprenørens oppgaver kunne være avslørende. For eksempel at arbeiderne i større grad en vanlig går på timebetaling i stedet for på akkord, kan være et tegn på at de ikke brukes effektivt nok siden timebetaling i større grad kan skjule "dødtid".<sup>44</sup> Det faktum at entreprenøren ikke har vurdert en annen fremgangsmåte når det viser seg at metoden som brukes tar svært mye tid, kan i seg selv være uforsvarlig og urasjonelt, jf Oslo tingrett dom av 12. november 2002 saksnummer 2002-02558.

Man må imidlertid være varsom med å trekke forhastede slutninger om at det foreligger urasjonell eller uforsvarlig drift. En høy sluttregning kan ha sin bakgrunn i årsaker som entreprenøren med full rett kan påberope seg. Det å drive regningsarbeid kan i seg selv føre til tilsynelatende urasjonelle og uforsvarlige forhold. Grunnen til at man velger regningsarbeid er ofte at oppdraget er uoversiktlig. Dette innebærer at grunnlaget for prisberegning og planlegging av drift blir vanskeligere. Det er derfor også ordinært at regningsarbeid vil kunne være dyrere enn fastpriskontrakter.<sup>45</sup> Eidsivating

---

<sup>43</sup>RG. 1955 side 402 gir et eksempel på en spesiell løsning. Eidsivating lagmannsrett fant i denne dommen at arbeidet hadde hatt for dårlig fremdrift. Det timetallet entreprenøren krevde betaling for stod derfor ikke i forhold til det som var utført. Retten gikk ut fra at det skyldtes lavt arbeidstempo hos arbeiderne. Grunnen til det var til dels lite tilsyn fra entreprenøren, som bare hadde inspisert arbeidene en gang annen hver dag. Med den fremdriften arbeidet hadde ville arbeiderne etter lovlige akkorder bare hatt krav på garantert minstelønn. Entreprenøren fikk ikke medhold i at han kunne legge minstelønnen med dyrtidstillegg og påslag for den faktiske medgatte arbeidstid til grunn.. Entreprenøren fikk bare betalt for det arbeidet ville kostet om det hadde blitt utført etter lovlige akkorder. Se også RG. 1994 side 239 hvor entreprenørens krav ble redusert med en tredjedel på grunn av irrasjonelle og uforsvarlige forhold.

<sup>44</sup> Sandvik (1966), s. 181.

<sup>45</sup> Sandvik (1966), s. 180.

lagmannsretts dom av 18. januar 1993, saksnummer 1992-00574 A, viser til flere forhold som entreprenøren rettmessig kunne påberope seg. Tidsrammen og knapphet på arbeidskraft tilsa at det ble brukt mye overtidsarbeid. Forholdene på byggeplassen var vanskelige og håndverkerne var i stor grad avhengige av hverandres fremdrift. Det siste er forhold som byggherren svarer for og da må han uansett ta tapet på sin egen kappe, jf også Oslo tingrett av 2. mai 2003 saksnummer 2001-10314 og voldgiftsdom 29. august 1953.

## 4.2 Dokumentasjon

Vederlaget vil ved regningsarbeider formelt bli beregnet av entreprenøren siden det er han som pådrar seg utgiftene. Denne vederlagsformen kan dermed gi entreprenøren anledning til uregelmessigheter. Behovet for kontroll og dokumentasjon ved regningsarbeid er derfor stort, og byggherren har etter klar sedvane en kontrollrett.<sup>46</sup>

Byggherren har i prinsippet krav på at regningen baseres på dokumentasjon av hva som faktisk er utbetalt i lønn til arbeiderne, jf BFJR sak nr 192 (1984).<sup>47</sup> Det samme må gjelde materialkostnader. På denne bakgrunn må byggherren i hvert fall kunne kreve en dokumentert underbygging av prisene i regningen.

Når det gjelder entreprenørens lønns- og materialkostnader er det som regel ikke

---

<sup>46</sup> At byggherren har en slik rett kommer klart frem i noen avgjørelser, se Sandvik (1966) § 14.B.4, hvor det ikke blir godtgjort at det forelå avtale om regningsarbeid fordi det ikke var etablert kontrollrutiner. Sandvik viser til vgd 15.2 1952, vgd i RG. 1953 side 127, vgd 14.6 1955, vgd 18.6 1959 og vgd 6.11 1965. Krüger (1989), s. 346, sier det samme om regningsarbeider generelt i kontraktsretten, han sier at byggherren i rimelig grad kan kreve dokumentasjon på at utgiftene har kommet han til gode.

<sup>47</sup> Det er kanskje naturlig å anta at arbeiderne ved regningsarbeid må betales for medgått tid, men det er ingenting i veien for at de lønnes etter akkord. Det kan faktisk være en fordel for byggherren siden han da kan redusere litt av den risiko som regningsarbeid representerer. Oppmålingskontroller og liknende fra byggherrens side blir imidlertid desto viktigere. Han må derfor ha en rett til selv å kontrollere målingene og ikke bare måtte basere seg på entreprenørens egne tall. Ved en slik avtale er det en fare for at entreprenøren ikke er fullt så nøye med oppmåling som han burde være. Det kan være at han er litt ”snillere” med arbeiderne enn hvis det var en fastpriskontrakt og fører opp større mengder enn hva som faktisk har blitt gjort. Hvis entreprenøren har tatt seg slike friheter kan ikke byggherren være forpliktet til å dekke merkostnadene. I tillegg til oppmåling må byggherren også kunne kontrollere om arbeidernes timelønn i gjennomsnitt ligger høyere enn normalt. Det vil også kunne være en indikasjon på at entreprenøren utnytter at kontrakten utføres på regning. Sandvik (1966), s. 175.

problematisk å fastlegge hva utgiftene er hvis man ser på oppgavene over disse. Det vil være lønnsutbetalinger og kvitteringer fra innkjøpte materialer. Imidlertid vil særlig entreprenører på større anlegg også ha utgifter av annen karakter. Det kan være bruk av maskiner, verktøy, stillaser osv. Slitasje og verdinedskrivning av slikt utstyr vil være reelle utgifter for entreprenøren. En måte å gjøre det på kan være å se hen til det verditapet som utstyret har fått i løpet av byggeperioden. Da kan man ta utgangspunkt i den verdien utstyret hadde ved begynnelsen og trekke fra verdien ved arbeidets slutt, for å la byggherren betale differansen. Hvis utstyret blir innkjøpt bare på grunn av et enkelt prosjekt og entreprenøren må selge det etterpå, vil dette være en grei beregningsmåte for å finne ut hva byggherren skal betale. Slike avtaler har forekommet, se blant annet en voldgiftsdom fra 14. oktober 1920 (Den faste tekniske voldgiftsrett i Oslo).<sup>48</sup> Imidlertid vil nok entreprenøren som regel kunne bruke mye av utstyret på arbeider i fremtiden og da vil verdifastsettelse ved arbeidets oppstart og slutt nok fremstå som ganske tungvint.

En mer nærliggende måte å fastlegge byggherrens betalingsplikt er at partene avtaler "leie" av utstyret til en viss sum per tidsenhet.<sup>49</sup> Dette er nok den vanligste måten å gjøre det på.<sup>50</sup>

Om entreprenøren har en kutymebestemt plikt til å legge frem kostnadsoppgavene uten at byggherren krever det, er imidlertid mer usikkert. Etter NS 3430 27.4 første ledd og NS 8405 punkt 31.4 første ledd skal entreprenøren hver uke sende byggherren spesifiserte oppgaver over arbeidstid og materialer som har gått med. I tillegg har byggherren etter denne bestemmelsen rett til å få dokumentert de bilag som er nødvendige for kontroll. Det betyr at byggherren kan kreve bevis for at entreprenøren

---

<sup>48</sup> Sandvik (1966), s. 176.

<sup>49</sup> Når det gjelder maskiner og utstyr har entreprenøren ved regningsarbeid rett til å oppføre en timepris som er kalkulert på bakgrunn av anskaffelses- og driftsomkostningene, jf BFJR sak nr 72 (1980). Påslaget skal komme i tillegg, så det er ikke den samme løsningen som ved en timepriskontrakt, se overfor under punkt 1.3.1. Hva som ligger i samlebetegnelsen "maskiner og utstyr" kan problematiseres. Stillaser er et typisk eksempel på utstyr det blir tatt leie for, men ved bruk av basisutstyr som snekkerens hammer og flisleggerens fliskutter, er det mer tvilsomt om leie kan kreves. Jeg antar at det mest naturlige er at bruk av slikt utstyr er inkludert i arbeidernes timelønn.

<sup>50</sup> Sandvik. (1966), s. 176.

faktisk har hatt de utgiftene han påstår. Dette vil typisk være kvitteringer, kalkyle for leie av entreprenørens egne maskiner ol.<sup>51</sup> En annen løsning kan være at byggherren har en fast kontrollør på byggeplassen og at oppgavene stilles til hans disposisjon der.

Selve avdragssystemet i standarden ved regningsarbeider er svært ulikt det som den legger opp til ved fastprisavtaler. Ved fastprisavtaler gjelder det en a-konto betaling, jf NS 3430 punkt 26.1 tredje ledd og NS 8405 punkt 28.1 tredje ledd, mens det ved regningsarbeider gjelder en reklamasjonsfrist på 14 dager for mottatte fakturaer, jf NS 3430 punkt 27.4 andre ledd og 31.4 fjerde ledd. Det er derfor ganske store ulikheter mellom de to bestemmelsene i oppbygningen.<sup>52</sup>

Hvis standarden ikke er vedtatt kan man nok ikke oppstille en så absolutt regel med hensyn til antall dager, men man må kunne kreve av byggherren at han reklamer innen rimelig tid for å ikke bli bundet av oppgavene. Etter at innsigelsesfristen er ute er det ikke mulig for byggherren å påstå at regningen er feil, men har entreprenøren prøvd å ”lure” ham vil byggherren kunne påberope seg ugyldighetsreglene i avtaleloven. Disse kan eventuelt suppleres med ulovfestede prinsipper for lojal oppreden i kontraktsforhold. For øvrig kommer læren om *condictio indebeti* til anvendelse.<sup>53</sup> Borgarting lagmannsrett avsa 5. november 1998, saksnummer 1997-03215, en dom hvor byggherren ut fra lojalitetsplikt i kontraktsforhold ble pålagt å reklamere uten ugrunnet opphold.

Etter standarden er byggherren imidlertid ikke avskåret fra å protestere mot de totale kostnadene, hvis han kan påvise at de har blitt unødvendig høye på grunn av urasjonell drift eller andre uforsvarlig forhold. Grunnen til at man skiller her er at det for de totale kostnadene kommer andre vurderingshensyn inn. Ved den løpende kontroll er det vanskelig å kontrollere f.eks. størrelsen på de samlede kostnadene og at eventuelle prisoverslag blir fulgt. Meningen er derfor at byggherren skal slippe å ta hensyn til dette underveis og da heller konsentrere seg om konkrete forhold som omhandles i

---

<sup>51</sup> Sandvik (1977), s. 190.

<sup>52</sup> Simonsen (2001), s. 120.

<sup>53</sup> Simonsen (2001), s. 120.

kostnadsoppgavene.<sup>54</sup> Av de samme grunner er det grunn til å la dette gjelde også selv om standarden ikke er vedtatt mellom partene. Rt. 1969 side 1122 gir uttrykk for dette da dommen tar opp urasjonelle og uforsvarlige forhold etter at sluttregningen har blitt forelagt byggherren. Det er ikke noe tema at et slikt krav skulle være falt bort på grunn av passivitet.

En entreprenør med god likviditet kan spekulere i å legge frem spesifiserte fakturaer på et sent tidspunkt. Da vil byggherren ha et dårlig grunnlag for å kontrollere hva som har blitt gjort og på hvilken måte det har blitt gjort på. Entreprenøren kan imidlertid risikere at dette blir brukt mot han i en eventuell rettslig sammenheng.

I Frostating lagmannsretts kjennelse fra 30. september 1999, LF-1999-00259, hadde entreprenøren svært lite dokumentasjon å legge frem for retten ved et regningsarbeid. Han hadde verken timelister for folkene sine å vise til eller kvitteringer for innkjøp og omkostninger. Entreprenøren måtte da finne seg i at usikkerhetsmomenter ved lagmannsrettens skjønn ble godskrevet byggherren.

### 4.3 Avdrag

Entreprenørens rett til avdragsbetaling er vanlig bransjepraksis. I alle de viktigste kontraktsstandardene på området er entreprenøren gitt en rett på avdrag.<sup>55</sup> Reelle hensyn taler også for å gi entreprenøren en slik rett. I entrepriseforhold vil utgangspunktet være et annet enn ved rene kjøp. Det er mulig å se på entreprenørens innsats som en fortløpende form for ytelse. Hvis entreprenøren ikke får avdrag fra byggherren vil han derfor måtte yte forskudd. En vurdering om avdrag skal betales eller ikke, blir derfor en vurdering av hvem som skal sørge for betaling i byggeperioden.<sup>56</sup> Så lenge byggherren eier byggegrunnen vil det utførte bli hans eiendom fortløpende, jf Rt. 1990 side 59.<sup>57</sup> Det er dermed nærliggende at byggherren finansierer byggingen ved å ta opp byggelån med pant i eiendommen. Sikkerheten eiendommen representerer vil også vanligvis øke i

---

<sup>54</sup> Sandvik (1977), s. 140.

<sup>55</sup> Se NS 3401 punkt 22.1 fjerde ledd, NS 3430 punkt 27.3, NS 8405 punkt 28.2 første ledd og NS 3431 punkt 31.3 første ledd.

<sup>56</sup> NOU1992:9

<sup>57</sup> I buofl § 47 andre ledd er det en forutsetning for avdragsbetaling at forbrukeren har hjemmelen til eiendommen.

takt med utføringen. Entreprenøren har på sin side små muligheter til å sikre seg rimelige lån med sikkerhet i det utførte. Det mest nærliggende kan være salgspant, men denne kan falle bort på grunn av sammenføring, pantel. §§ 3-19 og 3-20. Dess større og mer langvarig et prosjekt er, dess mer taler det for å gi entreprenøren en rett til avdrag. På denne bakgrunn mener jeg at gode grunner taler for at entreprenøren kan kreve avdrag selv om det ikke er avtalt noe om dette.

Videre skal avdragene ved regningsarbeid tilsvare den fulle verdi av det som er utført, jf NS 3430 punkt 27.3 første ledd og NS 8405 punkt 28.2 første ledd, jf punkt 28.1 første ledd. Også her er alle de viktigste kontraktsstandardene samstemte og gir uttrykk for en slik regel.<sup>58</sup> At avdragene skal ta utgangspunkt i det utførte er rimelig. På denne måten får begge parter verdiene de har krav på. Denne bestemmelsen innebærer imidlertid et brudd med NS 3430 punkt 26.2 og NS 8405 punkt 28.1 fjerde ledd som gir byggherren rett til å trekke inntil 10 % fra avdraget ved betaling inntil man har holdt av maksimalt 5 % av kontraktssummen ved avtale om fast pris. Siden regningsarbeider skal faktureres fullt ut har byggherren ingen rett til å beholde en inntilstående sum.<sup>59</sup> Dette krever god kontroll med at det er overensstemmelse mellom det utførte og avdragene. Hvis byggherren betaler for store avdrag har han dermed ytt et usikret forskudd.

Hvis partene har avtalt at NS 3430 skal gjelde mellom dem, kan et problem oppstå. Selve frekvensen for avdragsbetalingen ved regningsarbeider er ikke direkte regulert i denne standarden. I sin ytterste konsekvens skulle dette kanskje tilsi at entreprenøren kan kreve avdrag hvor ofte han vil. For hver nye spiker har for så vidt verdien av det utførte steget. Hvis entreprenøren har mistanke om at byggherren har likviditetsproblemer, kan hyppige avdrag være en sikkerhet.

Her kan det imidlertid trekkes linjer fra entreprenørens dokumentasjonsplikt i NS 3430 punkt 27.4 første ledd. Siden entreprenøren etter NS 3430 punkt 27.4 andre ledd har en plikt til å sende spesifiserte oppgaver over arbeidstid og materialer som er medgått, er det tvilsomt om byggherren har noen plikt til å betale avdrag hvis entreprenøren ikke

---

<sup>58</sup> Se NS 3401 punkt 22.1 fjerde ledd og NS 3431 punkt 31.3 første ledd.

<sup>59</sup> Cappelen (1992), s. 67-68.

sender inn spesifiserte fakturaer underveis. Ellers har han ingen sanksjonsmuligheter.<sup>60</sup> Slike oppgaver skal i følge NS 3430 punkt 27.4 første ledd legges frem hver uke. Entreprenøren kan trolig ikke kreve at byggherren må gå gjennom dokumentasjonen oftere og dermed bli avdragspliktig.

Det er imidlertid antatt i teorien at entreprenøren må følge fakturaperioden på fire uker i NS 3430 punkt 26.1.3 til tross for denne ukentlige dokumentasjonsplikten.<sup>61</sup> I NS 8405 punkt 28.2 første ledd er problemet løst. Her fastslås det at ved regningsarbeid kan ikke avdrag kreves oftere enn hver måned.

Videre er det ikke uvanlig i praksis at byggherren betaler avdrag hver andre uke. Denne praksisen er utviklet blant annet fordi entreprenøren har timeansatte med lønnsutbetaling med et slikt intervall. Etter dette blir det vanskelig å avgjøre hvor ofte entreprenøren kan kreve avdrag uten at noe er avtalt. Så ofte som hver uke vil nok fremstå som upraktisk, men sjeldnere enn hver måned vil kunne ramme entreprenørens likviditet hardt.

Om entreprenøren har krav på avdragsbetaling ved tilleggsarbeider er etter Simonsens mening noe usikkert. Det kan hende at byggherren kan kreve at arbeidet er ferdigstilt før betaling kan finne sted, men han mener at prinsippet om avdragsbetaling sannsynligvis slår gjennom.<sup>62</sup> Simonsen skiller sannsynligvis her fordi endringsbestemmelsene i NS 3430 ikke sier noe om avdragsbetaling. De samme hensynene som taler for at entreprenøren skal gis en rett til avdrag må etter min mening også gjelde tilleggsarbeid. Dette følger nå også av NS 8405 punkt 28.2 første ledd. Denne bestemmelsen sier at avdragsretten gjelder arbeider av lengre varighet, noe som stemmer godt overens med bakgrunnshensynene.

#### 4.4 Risikospørsmål

Ved fastpriskontrakter ligger risikoen i det alt vesentlige hos entreprenøren frem til overtakelsen. Da har entreprenøren forpliktet seg til å levere et bestemt produkt til en

---

<sup>60</sup> En slik løsning stemmer også overens med løsningen i forbrukerlovgivningen, hvor en forbruker som har krav på en spesifisert regning ikke har plikt til å betale før den er mottatt, jf hvtjl § 37 andre ledd.

<sup>61</sup> Kolrud (1992), s. 220.

<sup>62</sup> Simonsen (2001), s. 119.

fastsatt pris. Som nevnt ovenfor skal entreprenøren ved regningsarbeid kreve vederlag på bakgrunn av medgåtte kostnader. Dette gjelder uansett om kostnadene forhold til kontrakttidspunktet fremstod som sannsynlige eller ikke. Dette utgangspunktet fører til at flere risikospørsmål får en annen løsning enn ved fastpriskontrakter. Som jeg kommer til i det følgende, vil risikoen ved regningsarbeider i det alt vesentlige ligge hos byggherren. Dette spørsmålet har stor praktisk betydning og det er nok ikke alle byggherrer som er bevisste på dette.

Siden vederlagsberegningen ved regningsarbeider skal ha grunnlag i entreprenørens faktiske kostnader, er det en mulighet for at entreprenøren er mindre omkostningsbevisst enn ellers. Beregningen må også nødvendigvis bygge på entreprenørens egne oppgaver. Det kan innebære at entreprenøren benytter muligheten til å føre opp utgifter han ikke har hatt eller for eksempel utgifter som det er forutsatt at han selv skal bære. Det siste kan være svært relevant ved kontrakter som skal utføres delvis på fast pris og delvis på regningsarbeid.<sup>63</sup> Kostnader som påløper på grunn av uaktsomhet hos entreprenøren eller noen han svarer for, må bæres av entreprenøren selv.<sup>64</sup>

Viktigheten av risikospørsmålene begrenses imidlertid av muligheten for forsikringsdekning.<sup>65</sup> Sett fra byggherrens ståsted kan risikofordelingen også innebære fordeler. Siden byggherren må ta de fleste usikkerhetsfaktorene på sin egen kappe slipper han å betale entreprenøren for denne risikofaktoren. Om prosjektet går sin gang uten alt for store hindringer kan dette være en mulighet for byggherren til å sitte igjen med større verdier enn han ellers ville gjort.

Risikoreguleringen skjer imidlertid ikke bare gjennom valget av vederlagsberegning. Partene kan godt bli enige om tilleggs klausuler som plasserer risikoen på en annen måte. Det er nok mest aktuelt ved fastpriskontrakter hvor entreprenøren tar visse forbehold om risikoen, men det kan ikke være noe i veien for at byggherren kan gjøre det samme ved en kontrakt om regningsarbeid.

---

<sup>63</sup> Sandvik (1966), s. 174.

<sup>64</sup> Sandvik (1966), s. 164-165.

<sup>65</sup> Vagner (1993), s. 100.



#### 4.4.1 Hendelige uhell

Siden entreprenøren skal ha dekket sine kostnader, blir kostnader som oppstår på grunn av hendelige uhell byggherrens risiko. Grunnen til at man anser denne regelen for å gjelde, er at man ikke anser disse kostnadene for å være en del av entreprenørens påslag.<sup>66</sup> Det innebærer at regelen blir det motsatte av det som gjelder ved fastpriskontrakter, hvor det er entreprenøren som vanligvis har risikoen for dette til arbeidet er overlevert.

#### 4.4.2 Mangler

En avtale om regningsarbeid medfører en ikke liten mangelsrisiko for byggherren. Siden entreprenøren ved regningsarbeid har krav på å få dekket sine kostnader, er det ikke gitt at byggherren har krav på vederlagsfri utbedring av mangler.

Dette kommer av at entreprenøren ved regningsarbeid ikke er resultatforpliktet på samme måte som ved vanlig entreprise. Ved en fastpriskontrakt vil en mangel innebære at entreprenøren ikke har prestert i henhold til kontrakten og han må da utbedre vederlagsfritt for i det hele tatt få fullt ut betalt. Ved regningsarbeid skal en utbedring bare være vederlagsfri hvis mangelen skyldes at entreprenøren eller noen han svarer for har vært uaktsom.<sup>67</sup> Dette kommer klart frem hvis entreprenøren ikke har fullført arbeidet som fulgte av kontrakten. Da må man ta i betraktning at entreprenøren ville hatt krav på de merutgiftene som en ferdigstillelse ville ha medført. Det samme synspunktet må gjelde hvis kontraktsarbeidet har en kvalitetsmangel. Da må man ta hensyn til de merutgiftene entreprenøren ville hatt krav på for å forhindre at ytelsen skulle ha noen kvalitetsmangel. I entreprenørens kostnader må man også her gjøre tillegg for påslaget.

#### 4.4.3 Inflasjons-, lønnsstignings- og prisstigningsrisikoen

At entreprenøren skal ha dekket sine faktiske kostnader innebærer at byggherren også har risikoen for prisstigning. For eksempel materialer som har blitt dyrere i innkjøp i løpet av avtaletiden er byggherrens risiko. Det samme gjelder endringer lønnsnivået. Inflasjonsrisikoen i seg selv kan være en grunn til at regningsarbeid blir avtalt.<sup>68</sup>

---

<sup>66</sup> På den andre siden er det ikke noe i veien for at partene avtaler at slike kostnader skal være en del av påslaget. Da må man imidlertid påregne at påslaget blir tilsvarende høyere, jf Sandvik (1966), s.184-185.

<sup>67</sup> Sandvik (1977), s. 230.

<sup>68</sup> Sandvik (1977), s. 47.

Borgarting lagmannsrett avsa 5. november 1998, saksnummer 1997-03215, en dom som omhandler dette. I en avtale om regningsarbeid opplyste entreprenøren ved avtaleinngåelsen at han tok en timepris på kr.170,-. Under arbeidet justerte han timeprisen opp med kr. 10,-. I følge lagmannsretten var denne økningen nøktern og i overensstemmelse med normal prisutvikling. Entreprenøren hadde da full rett til å gjøre dette.

#### 4.4.4 Eiendomsretten til materialer som må fjernes fra byggeplassen

NS 3430 punkt 37 og NS 8405 punkt 40.2 omhandler gamle materialer som må fjernes fra byggplassen. Ordlyden passer tilsynelatende ikke ved bygging av nye hus, men den må gjelde da også. Nybygging kan jo innebære riving av eldre hus som står i veien. Selv om bestemmelsen bare nevner gamle materialer er det naturlig å anta at den også gjelder andre ting som for eksempel masser uttatt ved graving og sprengning. Slike ting kan ha en økonomisk verdi.<sup>69</sup> NS 3430 punkt 37.2 andre ledd og NS 8405 punkt 40.2 andre ledd oppstiller som en hovedregel at dette tilfaller entreprenøren. Ved regningsarbeider er det imidlertid gjort unntak. Materialene skal da tilfalle byggherren. Det kan spørres om det er nødvendig å nevne dette unntaket. Siden man ved regningsarbeider skal ta utgangspunkt i entreprenørens kostnader vil jo eventuelle inntekter komme i fratrukk for at de reelle kostnadene skal komme frem.

#### 4.5 Avvikende kontraktsforløp

For partene er det interessant å se på hva som skjer i tilfelle en situasjon som avviker fra det de hadde tenkt seg ved avtaletidspunktet. Man skulle kanskje ikke tro at det hadde noen funksjon å snakke om avvikende kontraktsforløp ved regningsarbeider siden utgangspunktet er at entreprenøren skal få dekket sine kostnader. Da følger jo vederlaget ytelsene. Dette må sies å være riktig når det gjelder "åpne" kontraktsforhold. Med et "åpent" kontraktsforhold mener jeg forhold hvor oppdraget ikke er fastlagt og entreprenøren bare utfører arbeider etter byggherrens instruksjoner. Det kan imidlertid godt tenkes at også et regningsarbeid er fastlagt på forhånd slik som en fastpriskontrakt vil være det. For eksempel kan en entreprenør få i oppdrag å bygge et hus på regningsarbeid. På samme måte som ved fastpriskontrakter har entreprenøren dermed

---

<sup>69</sup> Sandvik (1977), s. 161-162.

fått en berettiget forventning om at han skal fullføre oppdraget. I det følgende forutsetter jeg at kontrakten er fastlagt på en slik måte.

#### 4.5.1 Forsinkelse

Forsinkelse står prinsipielt i samme stilling ved regningsarbeid som ved en fastpriskontrakt. Det første man må fastslå er om det foreligger en avtalt tidsfrist eller ikke. Grunnen til at regningsarbeid blir brukt er jo ofte at arbeidet fremstår som usikkert. Selv om tidspunkt for ferdigstillelse har blitt nevnt, er det nærliggende å anta at entreprenøren med en slik angivelse bare har ment å gi et tidsoverslag og ikke ment å binde seg til et eksakt tidspunkt. Hvis det er tvil om det foreligger et fastlagt tidspunkt for ferdigstillingen, er det nok dette som må være bakgrunnsregelen. Hvis det på den andre siden er klart at det er avtalt et slikt tidspunkt, vil byggherren kunne kreve at det holdes. Man kan til og med si at byggherren i høyere grad enn ved en fastpriskontrakt kan kreve dette, fordi entreprenøren får dekket sine eventuelle forseringsutgifter gjennom den vederlagsformen regningsarbeid er.<sup>70</sup>

Hvis partene først er blitt enige om en tidsfrist for avslutning av arbeidet, er det nærliggende å anta at kostnader som i seg selv oppstår på grunn av en tidsoverskridelse må bæres av entreprenøren. Dette kan for eksempel være kostnader som følge av prisstigning, lønnsstigning eller høyere maskinutgifter. Ved fastpriskontrakter gjelder det en slik regel og det er grunn til å anta at det samme skal gjelde ved regningsarbeid.<sup>71</sup>

#### 4.5.2 Endringer

Det er slått fast både i NS 3430 og NS 8405 at byggherren har en rett til å beslutte endringer i forhold til utførelsesbeskrivelsen i kontrakten. Det må anses som klart at dette er en sedvanebestemt rett i entrepriseforhold.<sup>72</sup> En endring kan både være tillegg eller fradrag i forhold til det opprinnelige.

Etter NS 3430 punkt 28.1 annet ledd og NS 8405 punkt 20.1 annet ledd har entreprenøren ikke plikt til utføre tilleggsarbeider som omfatter mer enn 15 % netto i tillegg til kontraktssummen. Uten at standarden gjelder kan nok ikke en grense settes så

---

<sup>70</sup> Sandvik (1966), s. 186.

<sup>71</sup> Sandvik (1966), s. 179-182.

<sup>72</sup> Sandvik (1966), s. 330 og Hagstrøm (1996), s. 20.

nøyaktig, men et visst slingringsmann må byggherren kunne kreve siden endringer er så grunnfestet i entrepriserforhold. En slik endringsgrense må også gjelde ved regningsarbeid som er fastlagt, det medfører også at entreprenøren kan nekte å utføre arbeid etter den grensen er nådd.

Vederlag for endringer i utførelsen kan i hovedsak fastsettes på tre ulike måter. Partene kan avtale vederlaget spesielt, om mulig kan man anvende tidligere avtalte enhetspriser eller endringen utføres på regning. Hvis det i selve kontrakten finnes enhetspriser som kan være anvendelige ved en endring av arbeidets omfang, er det interessant å se hvilken oppgjørform som kommer til anvendelse. I NS 3430 punkt 28.4 og NS 8405 punkt 24.5 finnes en bestemmelse som sier at om mulig skal anvendelige enhetspriser legges til grunn ved endringer av kontraktsarbeidet hvis partene ikke har blitt enige om noe annet. Spørsmålet blir da om dette kan anses for å være en bakgrunnsregel for endringer i entrepriseretten og dermed bryte med den generelle bakgrunnsregelen som er regningsarbeid.

Barbo er avvisende til tanken om at vederlaget ved endringer basert på enhetspriser kan anses å være en bakgrunnsregel i entrepriserforhold.<sup>73</sup> Han viser blant annet til forbrukerlovgivningen på området. I disse lovene er ikke enhetspriser noe tema ved endringer, lovene viser henholdsvis til gjengs pris og regningsprinsippet, jf. hvtjl § 9 fjerde ledd, jf § 33 litra a, jf § 32 og buofl § 9 femte ledd, jf § 42 tredje ledd. Han viser også til at det ikke er påvist noen fast bransjepraksis som tilsier dette. Reelle hensyn taler også imot etter hans mening, for eksempel ved svært lave enhetspriser blir entreprenøren tvunget til arbeide videre med disse. Det siste er imidlertid bare et spørsmål om kostnadsrisiko. Om entreprenøren bare er klar over hva regelen er, er det fullt mulig for han å ta hensyn til dette før et enhetstilbud blir gitt.

Jeg har ikke vært i stand til å finne en løsning på dette spørsmålet i rettspraksis, men bruk av anvendelige enhetspriser ved endringer er den normale løsningen i de relevante standardkontrakter på området.<sup>74</sup> Standardene har stor utbredelse og en sterk stilling i

---

<sup>73</sup> Barbo (1997), s. 157.

<sup>74</sup> Se NS 401 § 4 punkt 2, NS 401 A, NS 3401 punkt 11.3 litra a, NS 3430 punkt 28.4 og NS 8405 punkt 24.5.

entrepriseforhold. Denne løsningen har også blitt brukt over lang tid. Det må derfor etter min mening være grunn til å stadfeste bransjepraksis. Det skulle ikke være noen grunn til at entreprenøren skal tenke noe annerledes selv om det ikke vises til standarden i kontrakten. Vider medfører denne løsningen store praktiske og retts tekniske fordeler.<sup>75</sup> Et eksempel kan være illustrerende. En entreprenør har tatt på seg å sette inn 100 vinduer til en fastsatt pris for hvert vindu. Byggherren ønsker seg så to vinduer i tillegg. Hvis entreprenøren godtar å sette inn de to vinduene, men ikke sier noe om endring i prisen vil det etter min oppfatning være naturlig at byggherren legger enhetsprisen for de andre innsatte vinduene til grunn. Hvis en endring skal avregnes som regningsarbeid krever det også at man må avgrense tydeligere. Man må skille mellom endringen og det opprinnelige, noe som vil kunne fremstå som tungvint. Hvis endringen skal utføres som regningsarbeid kan entreprenøren benytte muligheten til å tilføye kostnader fra et opprinnelig fastprisarbeid. På denne bakgrunn mener jeg det er grunn til å tillegge anvendelige enhetspriser stor vekt ved vederlagsberegningen for endringer.

Ved oppdrag som er regningsarbeid fra begynnelsen har det tilsynelatende ingen funksjon å diskutere vederlagsform ved tilleggsendringer, det vil det nødvendigvis bare fortsette å være regningsarbeid. Hvis påslaget er fiksert, vil det imidlertid kunne føre til krav om justeringer. Da er det naturlige å ta en forholdsmessig justering av påslaget.<sup>76</sup>

Ved fradrag blir oppgjørsregelen svært enkel ved oppdrag som er regningsarbeid fra begynnelsen. Da skal det fastsettes fradrag i entreprenørens kostnader, jf systemet i NS 3430 punkt 28 og NS 8405 punkt 24. Siden entreprenøren ved regningsarbeid skal få betalt for sine kostnader fører et fradrag i arbeidet bare til at entreprenøren ikke pådrar seg disse kostnadene. Fradraget må også inkludere påslaget.<sup>77</sup>

NS 3401 punkt 11.3 c ga byggherren rett til å ensidig bestemme at endringer skulle utføres som regningsarbeid. Krüger går ut i fra at det er den alminnelige regelen.<sup>78</sup> Han viser imidlertid bare til Sandvik og så vidt jeg kan se nevner han bare dette i forbindelse

---

<sup>75</sup> Sandvik (1966), s. 329-331.

<sup>76</sup> Barbo (1997), s. 59-60.

<sup>77</sup> Barbo (1997), s. 156.

<sup>78</sup> Krüger (1989), s. 360.

med NS 3401. Verken NS 3430 eller NS 8405 inneholder en slik regel. Hva som kan legges i dette er usikkert, men det må være grunn til å være skeptisk til at byggherren fortsatt har en slik rett.

Entreprenøren ble i NS 3401 ikke gitt en ensidig rett til å kreve at endringer utføres som regningsarbeid. Praksis har imidlertid gitt entreprenøren en slik rett dersom endringer eller forhold byggherren har risikoen for gir arbeidet en helt annen karakter enn forutsatt i kontrakten, jf voldgiftsdom (Den faste tekniske voldgiftsrett i Trondheim) 7. november 1953. Her måtte fundamenteringsmåten forandres helt på grunn av grunnforholdene. Det skal imidlertid mye til for at entreprenøren kan benytte seg av en slik rett, jf RG. 1953 side 127. Begrunnelsen for denne tilbakeholdenheten er at en slik rett kan frita entreprenøren for risiko han har påtatt seg etter kontrakten.<sup>79</sup>

#### 4.5.3 Avbestilling

At byggherren har en naturalavbestillingsrett er en etablert oppfatning i entrepriseforhold<sup>80</sup>. Dette har sammenheng med byggherrens vide rett til endringer som innebærer at entreprenøren har ikke noe rett til å utføre nøyaktig det angitte arbeidet.<sup>81</sup> I dette ligger det også samfunnsøkonomiske aspekter. Man er ikke tjent med at uønskede prosjekter fullføres. Regningsarbeid blir ofte brukt på prosjekter hvor omfanget av det som skal gjøres fremstår som usikkert. Det medfører at byggherren ved regningsarbeid om mulig har større interesse av å kunne avbestille enn ved fastpriskontrakter.

Avbestilling vil grense mot byggherrens rett til å foreta fradragsendringer. NS 3430 punkt 28.6 første ledd og NS 8405 punkt 38.1 tredje ledd har en bestemmelse som regulerer dette. Hvis en endring medfører at entreprenørens samlede vederlag reduseres med mer enn 15 % skal det betraktes som delvis avbestilling. Denne grensen vil være flytende.<sup>82</sup> På samme måte som nevnt ovenfor i forbindelse med tilleggsendringer vil ikke grensen kunne fastsettes så eksakt hvis partene ikke har vedtatt at standarden skal gjelde mellom dem, men det er klart at byggherren har en endringsmargin. Endringsretten må sies å være en del av kontrakten, mens avbestillingsretten vil

---

<sup>79</sup> Sandvik (1977), s. 131.

<sup>80</sup> Krüger (1989), s. 553.

<sup>81</sup> Sandvik (1977), s. 265.

<sup>82</sup> Kolrud (1992), s. 248-249.

representere et avvikende kontraktsforløp. Det er også to ulike måter å foreta det økonomiske oppgjøret på. Ved endringer skal man som nevnt ovenfor ta utgangspunkt i besparelsene fradraget har gitt, mens entreprenøren ved avbestilling har krav på å få dekket økonomisk tap. En analogi fra tilvirkning i kjøp tilsier at erstatningen skal ta utgangspunkt i entreprenørens positive kontraktsinteresse<sup>83</sup>, det vil si at han har krav på å stilles økonomisk som om kontrakten hadde blitt gjennomført som forutsatt.

Utgangspunktet ved regningsarbeider er at entreprenøren skal få dekket sine kostnader med tillegg av et sedvanlig påslag. Et avbestillingsoppgjør basert på den positive kontraktsinteresse blir dermed tilsynelatende enkel. Entreprenøren har ikke hatt noen kostnader ved selve prosjektet og har dermed bare rett på påslaget. Det kan imidlertid godt tenkes at entreprenøren får kostnader på grunn av selve avbestillingen. For eksempel kan det tenkes at arbeidere blir gående ledige eller at materialer har blitt bestilt og må sendes tilbake. Dette er kostnader entreprenøren må kunne kreve dekket. I tillegg er det grunn til å problematisere rundt selve påslaget. Påslaget skal dekke entreprenørens indirekte kostnader, risiko og fortjeneste. Det må være riktig å anta at risiko og indirekte kostnader normalt er reelle kostnader for entreprenøren. Når entreprenøren skal stilles som om kontrakten hadde blitt gjennomført innebærer det at også noen av disse kostnadene er spart, så sant det ikke kan konstateres lediggang i administrasjonen eller liknende. Dette fører til at entreprenøren bare har krav på selve fortjenestetapet. At man ved positiv kontraktsinteresse bare skal ha dekket fortjenestetapet kommer frem i Rt. 2003 side 486.

Avbestilling er også en naturlig konsekvens av at entreprenøren må varsle hvis han antar at et overslag vil bli vesentlig overskredet. Hvis en byggherre ville ha gjennomført arbeidene til faktisk pris uansett, er nok løsningen en annen enn om han ville benyttet et varsel til å avbestille eller redusere omfanget. Det er imidlertid ikke naturlig at byggherren i enhver sammenheng ville ha avbestilt merarbeidet. Da ville han risikere å stå tilbake med et bygg som ikke var i brukbar stand. Mer naturlig er derfor at han ville foretatt endringer som ville redusert kostnadene og kanskje ha mulighet til å unngå dyre etterprioriterte pantelån.<sup>84</sup> Det må imidlertid være opp til byggherren å sannsynliggjøre

---

<sup>83</sup> Krüger (1989), s. 554. Dette er også løsningen i hvttl § 40 andre ledd og buofl § 52 tredje ledd.

<sup>84</sup> Kolrud (1992), s. 219.

at han ville handlet annerledes om varselet hadde kommet. Klarer ikke byggherren dette har ikke det unnlatte varselet hatt noen betydning, jf dom avsagt av Oslo tingrett 2. mai 2003 saksnummer 2001-10314. En unnlatt varsling vil uansett redusere valgfriheten til byggherren.

#### 4.5.4 Heving

Hvis man forutsetter at man ved regningsarbeid har en fastlagt avtale, er heving av et regningsarbeid også mulig. Jeg kan ikke se at det å heve et regningsarbeid skiller seg fra å heve en fastpriskontrakt, annet enn at selve oppgjøret må følge prinsippene om regningsarbeid.

## 5 Kontraktsavslutningen

### 5.1 Entreprenørens krav

Entreprenøren har som nevnt ovenfor ved regningsarbeid krav på å få dekket sine kostnader med tillegg av et sedvanlig påslag. Påslaget skal dekke entreprenørens indirekte kostnader, risiko og fortjeneste. Indirekte kostnader og til dels kostnader til risiko vil være reelle utgifter for entreprenøren. Siden påslaget totalt sett skal være sedvanlig, vil høye utgifter i disse postene gå på bekostning av fortjenesten. Det vil derfor være en fordel for entreprenøren at flest mulig av kostnadene anses for å være direkte. Dette gjør det viktig å fastslå hvilke kostnader som skal være en del av påslaget og ikke.

Prisforskriftene av 1954, Kgl. res. av 28. mai 1954 § 11, kan være en veiledning for å fastlegge skillet. Her kommer det frem at bare de kostnadene som knytter seg spesielt til det enkelte bygge- eller anleggsarbeid skal regnes som direkte. Det vil si at alle entreprenørens kostnader som er felles for flere oppdrag skal regnes som indirekte kostnader. Dette må anses å være det prinsipielle utgangspunktet for grensedragningen, men noe mer enn et utgangspunkt blir det heller ikke.

Når det gjelder de enkelte kostnadene må man se hen til gjeldene bransjepraksis og



rettsoppfatning. Ved en voldgiftsdom av 23. desember 1982 (Den faste tekniske voldgiftsdomstol i Oslo) var dette tema. Voldgiftsretten fant at lønn til formannen på byggeplassen skulle regnes som en direkte kostnad, i motsetning til overordnet administrativt tilsyn. Utgiftene til formannens bruk av bil ble også regnet som direkte kostnader, det samme gjaldt generelle reiseutgifter. Krumtappbrudd på en kompressor og omvikling av en elektrisk motor regnes ikke som løpende driftsreparasjoner, jf voldgiftsdom av 29. august 1953. Lønn til funksjonærer er et annet eksempel på noe det har vært strid om. I en voldgiftsdom av 29. august 1953 ble det fastslått at en timeskrivers lønn hørte til blant de indirekte kostnader og måtte dermed dekkes gjennom påslaget. Det kan imidlertid tenkes at det vil stille seg annerledes med funksjonærer som beviselig bare arbeider med ett konkret oppdrag. Noe som også kan være tvilsomt er lønn til innehaveren av en mindre bedrift. Han vil nok ofte delta i selve byggearbeidet samtidig som han vil ha administrative oppgaver. Her må man kunne skille slik at innsatsen hans i selve byggearbeidet blir lønnet av de direkte kostnadene, mens administrasjon blir en del av de indirekte.<sup>85</sup> Det er imidlertid ingenting i veien for at partene avtaler en kostnadsfordeling som fraviker det prinsipielle utgangspunktet.

Når det gjelder selve størrelsen på påslaget, så er utgangspunktet også her at partene kan avtale hva de ønsker. Vanligvis vil påslaget være fastsatt til en viss prosent av de direkte kostnader, men forskjellige prosentsatser til de ulike deler av arbeidet er nok ikke uvanlig.

Ulempen ved å fastsette påslaget til faste prosentsatser er at entreprenøren ikke vil ha noen grunn til å redusere kostnadene der han kan. Regningsarbeidets art gjør det imidlertid vanskelig å ha noen alternativ løsning. Grunnen til at man setter noe bort på regning i stedet for fast pris er ofte at man ikke kjenner omfanget av arbeidet på forhånd. Da kan man heller ikke bli enige om noe fast påslag på forhånd. På den annen side er det ingenting i veien for at partene blir enige om påslaget skal være fastlagt selv om det forutsettes at byggherren må betale de direkte kostnadene på vanlig måte, en såkalt honorarkontrakt. Siden entreprenøren får den samme fortjenesten uansett hvor lang tid han bruker på oppdraget, vil han ha en god grunn til å holde et høyt tempo slik at han blir ferdig og kan begynne på andre oppdrag. Faren er imidlertid at entreprenøren

---

<sup>85</sup> Sandvik (1966), s. 179.

påfører byggherren unødvendig høye direkte kostnader hvis han arbeider på en måte som man vanligvis ville kalt forsering. En annen mulighet for byggherren er å få inn spesielle ”premie- ” eller ”straffeklausuler” i kontrakten, for på den måten å få entreprenøren til å arbeide mer kostnadseffektivt (”insitamentskontrakt”).<sup>86</sup>

Hvis kontrakten ikke har noen bestemmelser om påslagens størrelse må man falle tilbake på bakgrunnsretten. ”Kan en konstatere fast bransjepraksis med hensyn til påslagens størrelse, skal denne legges til grunn; ellers gjelder for påslagsfastsettelsen det vanlige prinsipp om at det som er krevet skal betales, med mindre det må anses urimelig.”<sup>87</sup> Denne måten å se det på må være helt riktig. Utgangspunktet er et sedvanlig påslag og det som ligger i dette uttrykket er jo nettopp hvor stort påslaget vanligvis er. Den generelle bakgrunnsregelen følger ellers av kjl (1907) § 5, se ovenfor kapittel 2.

I RG. 1939 side 17 sa retten at en håndverkmester i følge kutyme hadde krav på 20 % påslag, i hvert fall når det gjaldt mindre beløp. Barbo mener at dette nivået særlig ved større beløp, må være for høyt.<sup>88</sup> I en voldgiftsdom av 3. juni 1992 (Matningsdal, Johansen og Brandtzæg) ble det i en kontrakt for tunnelboring verdt over 68 millioner akseptert et påslag på 15 %. I voldgiftsdom av 3. november 1976 (Den faste tekniske voldgiftsrett i Oslo) fikk entreprenøren medhold i krav på 10 % påslag på tilleggsregninger fra underentreprenører med grunnlag i sedvane, selv om dette ikke var avtalt. Se også voldgiftsdom av 21. juni 1963 hvor påslaget av partene var fastsatt til 10 % av faktisk medgåtte kostnader. BFJR uttalte i sak nr 72 (1980) at 10 % påslag isolert sett var svært rimelig. Man burde nok være varsom med å trekke noen generelle slutninger om størrelsen på et sedvanlig påslag ut fra disse dommene, men fastsettes påslaget til en prosentsats som ligger et sted mellom 10 og 20 % av de direkte kostnader er det tilsynelatende ikke helt uvanlig. Variasjoner vil imidlertid være naturlig. Hva slags type oppdrag og hvilke konkrete kostnader det handler om kan tenkes å ha betydning. Det samme gjelder nok også selve størrelsen på de direkte kostnader. Hvis det finnes lokale kutymmer er det også grunn til å ta hensyn til slike.

---

<sup>86</sup> Sandvik (1966), s. 177.

<sup>87</sup> Sandvik (1977), s. 130.

<sup>88</sup> Barbo (1997), note 77, s. 156.

### 5.1.1 Rabatter

Det kan tenkes at entreprenører får rabatter på materialinnkjøp. Etter definisjonen og forståelsen av regningsarbeid, skal en slik fordel tilfalle byggherren. En slik ordning kan innby til uregelmessigheter. For eksempel er etterutbetaling av rabatten en måte å skjule de faktiske tall fra oppgavene som byggherren får innsyn i. På en slik måte kan leverandøren og entreprenøren "hjelpe" hverandre til å tjene noen ekstra kroner. Leverandøren får solgt varene sine og entreprenøren får kvantumsrabatt. Jeg har vært i kontakt med flere personer i byggebransjen. Det kom frem at det eksisterte flere ulike rabattordninger. Blant annet fikk en entreprenør 30 % rabatt på innkjøp av materialer og gav så bare 10 % rabatt videre til byggherren, dvs at han tok 20 % selv. Entreprenøren hadde fått klar beskjed av materialleverandøren om at han ikke kunne gi hele rabatten videre til byggherren. Ellers ville markedet oppfatte prisen som for lav siden byggherren selv ved eget innkjøp ville måtte betale full pris. Entreprenøren påstod at dette var vanlig praksis i bransjen. Hvis en slik rabattordning skal kunne godtas er det svært viktig at rabattene og den virkelige pris kommer frem av fakturaene. Skjules disse rabattene for byggherren i materialkostnadene vil entreprenøren få en ekstra fortjeneste i tillegg til det sedvanlige påslaget.

## 6 Litteraturliste

- Barbo, Jan Einar. *Kontraktsomlegging i entrepriseforhold*, Oslo, 1997.
- Cappelen, Hans. *NS 3430 og byggherrene*, Oslo, 1992.
- Eckhoff, Torstein. *Rettskildelære*, 5. utg. ved Jan Helgesen, Oslo, 2000.
- Falkanger, Thor. *Tingsrett*, 5. utg. Oslo, 1999.
- Hagstrøm, Viggo, *Entrepriserett - Utvalgte emner*, Oslo, 1996.
- Kolrud, Helge Jakob m. flere. *Kommentar til NS 3430*, Oslo, 1992.
- Krüger, Kai. *Norsk kontraktsrett*, Bergen, 1989.
- Krüger, Kai (red). *Uttalelser i byggesaker BFJR i Bergen*, Bergen, 1987.
- Krüger, Kai (red). *Uttalelser i byggesaker BFJR i Bergen*, Bergen, 1997.
- Landrø, Marit Ingebjørg. *Bokmålsordboka*, Marit Ingebjørg Landrø, Boye Wangsteen, 2. utg. Oslo, 1993.
- Norges Byggstandardiseringsråd. *Avgjørelser i byggesaker*, Oslo, 1984.
- Norges Byggstandardiseringsråd. *Avgjørelser i byggesaker fra 1913 til 1971*, Oslo 1988
- Norges Byggstandardiseringsråd. *Avgjørelser i byggesaker fra 1990 til 1997*, Oslo 1998
- Sandvik, Tore. *Entreprenørrisikoen*, Oslo, 1966.
- Sandvik, Tore. *Kommentar til NS 3401*, Oslo, 1977.
- Simonsen, Lasse. *Prekontraktuellet ansvar*, Oslo, 1997.
- Simonsen, Lasse. *Bygge- og entrepriserett Del I, Entrepriserettslige emner*, Oslo, 2001.
- Vagner, Hans Henrik. *Entrepriseret*, 2.utg. København, 1993.

## **7 Domsregister**

Rt. 1917 side 635

Rt. 1951 side 737

Rt 1967 side 1248

Rt 1969 side 1122

Rt. 1990 side 59

Rt. 2003 side 486

RG. 1939 side 17

RG. 1950 side 804

RG. 1953 side 127

RG. 1953 side 265

RG. 1955 side 402

RG. 1964 side 133

RG 1973 side 28

RG. 1973 side 200

RG. 1994 side 239

### **Lagmannsrettsdommer:**

Agder lagmannsrett 11. mars 1983

LG-1989-167

LE-1989-00010

LE-1992-00574 A

LH-1992-00207

LB-1997-03215

LA-1997-00484

LF-1999-00259

LF-2001-00074

LH-2001-00111

**Herreds-, by- og tingsrettsdommer:**

Asker og Vestre Bærums herredsrett 6. juni 1963

Bergen byrett 19. mai 1964

TOSLO-2000-10959

TOSLO-2001-10314

TOSLO-2002-02558

TOSLO-2002-11359

**Voldgiftsdommer:**

14. oktober 1920 (FTV-Oslo)

15. februar 1952

29. august 1953

7. november 1953 (FTV-Trondheim)

14. juni 1955

18. juni 1959

16. mai 1960 (FTV-Oslo)

21. juni 1963

6. november 1965

18. juli 1972

25. oktober 1976 (FTV-Vestlandet)

3. november 1976 (FTV-Oslo)

23. desember 1982 (FTV-Oslo)

3. juni 1992 (Matningsdal, Johansen og Brandtzæg)

**Uttalelser fra Byggebransjens faglige juridiske råd i Bergen:**

nr. 72 (1980)

nr. 88 (1981)

nr. 105 (1982)

nr. 192 (1984)

nr. 224 (1986)