

Heikki Giverholt Hans Jørgen Arvesen Karl Marthinussen

Kommentarer til NS 8407



KOMMENTARER TIL NS 8407

HEIKKI GIVERHOLT, HANS-JØRGEN ARVESEN
OG KARL MARTHINUSSEN

KOMMENTARER TIL NS 8407

© Gyldendal Norsk Forlag AS 2025
2. utgave, 1. opplag 2025

ISBN 978-82-05-60795-8

Omslagsdesign: Christine Munch
Sats: Type-it AS, Trondheim 2025
Brødtekst: 10,5/15 pkt. Minion
Papir: 80 g Amber Graphic
Trykk: Dimograf, Polen 2025

Alle henvendelser om boken kan rettes til
Gyldendal Akademisk
Postboks 6860 Pilestredet Park
0176 Oslo

www.gyldendal.no/akademisk
akademisk@gyldendal.no

Materialet i denne utgivelsen er vernet etter åndsverkloven. Uten uttrykkelig samtykke er eksemplarframstilling bare tillatt når det er hjemlet i lov eller avtale med Kopinor (www.kopinor.no). Bruk av hele eller deler av utgivelsen som input eller som treningskorpus i generative modeller som kan skape tekst, bilder eller annet innhold, er ikke tillatt uten særskilt avtale.

Gyldendal vektlegger bærekraft når vi velger trykktjenester og papir. Ta godt vare på boken, og om du ikke lenger skal ha den, gjenvinn den på riktig måte. Se www.gyldendal.no

Forord

Det har på entrepriserettens område tradisjonelt vært lite faglitteratur. Dette har endret seg de siste årene etter at det har kommet kommentarutgaver til både NS 8405 og NS 8406. For totalentreprisestandarden NS 3431 har det ikke tidligere vært utgitt noen samlet kommentarutgave. Det har dessuten i liten utstrekning vært skrevet litteratur som behandler totalentreprisekontrakter og de særegenheter som skiller denne kontraktstypen fra tradisjonelle hovedentreprisekontrakter, utover artikler og artikkelsamlinger som har behandlet enkelte temaer.

Da NS 8407 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser ble fastsatt 1. juli 2011, så vi at det var et klart behov for at det ble utgitt en samlet kommentarutgave som kunne kommentere disse særegenheter. Selv om det er mange likhetspunkter mellom NS 8407 og en tradisjonell utførelsesentreprisekontrakt etter NS 8405 eller NS 8406, er det en rekke viktige forskjeller som også gjenspeiles i NS 8407. Det gjør at en samlet kommentarutgave er påkrevet. Dette er den første kommentarutgaven som behandler bestemmelsene i en totalentreprisestandard samlet.

Totalentreprisemodellen har blitt tatt stadig mer i bruk de siste årene. Det har utviklet seg en kontraktspraksis som har gjort det nødvendig med en særskilt regulering. Dette er det gitt bestemmelser om i NS 8407, hvor også komiteen har laget en protokoll med sine anbefalinger. I denne kommentarutga-

ven kommenteres disse forhold. Det gis også konkret anvisning til løsning av praktiske problemer og råd om hvorledes risikoforholdene mellom byggherre og totalentreprenør bør søkes regulert.

Kommentarene til NS 8407 bygger på våre tidligere arbeider med kommentarutgavene til NS 8405 og NS 8406. Imidlertid er det foretatt tilpasninger med hensyn til at det her dreier seg om en totalentreprisekontrakt, noe som har nødvendiggjort endringer og utvidelser i behandlingene av flere av bestemmelsene. Boken er utvidet med kommentarer til de nye bestemmelsene som er utviklet særlig for NS 8407. Den er også oppdatert på nyere rettspraksis mv.

Arbeidet med boken er gjennomført av advokatene Heikki Giverholt, Hans-Jørgen Arvesen og Karl Marthinussen. I tillegg har advokat Kristine Andresen og advokatfullmektig Mari Sønju ytet uvurderlig bistand. De har bistått spesielt med redigering og innsamling av praksis.

Oslo, april 2012

Heikki Giverholt Hans-Jørgen Arvesen Karl Marthinussen

Forord til 2. utgave

Vi ble ved årsskiftet 2023/2024 kontaktet av Gyldendal med forespørsel om hvorvidt vi kunne tenke oss å revidere vår kommentarutgave av NS 8407. Det var da drøye ti år siden første utgave var utkommet. Særlig innarbeidelse av ny praksis fra Høyesterett ble trukket frem som et argument for en ny utgave av kommentarutgaven.

Fortsatt hadde vi i tankene det omfattende arbeidet vi nedla med første utgave, men vi hadde også mottatt så mange positive tilbakemeldinger fra bransjefolk innen bygge- og anleggsbransjen, privatpraktiserende advokater og dommere ved tingrettene og lagmannsrettene at vi relativt raskt sa oss villige til å gå løs på oppgaven.

På det tidspunktet så vi for oss at arbeidet skulle bli unnagjort i løpet av 6–8 måneders tid, slik at en ny utgave burde kunne foreligge høsten 2024.

Imidlertid viste det seg raskt at omfanget av rettspraksis var langt større enn vi så for oss. Riktignok var det ikke avsagt så mange dommer fra Høyesterett, men spesielt fra lagmannsrettene var omfanget av rettspraksis omfattende. I tillegg kommer at vi har vært opptatt med flere større rettssaker i perioden. Disse har tatt mer tid enn vi antok ved oppstarten av arbeidet med revisjonen. Dette er hovedårsakene til at denne nye utgaven først foreligger nå.

Vi har ikke fått tillatelse fra Standard Norge til å benytte standardteksten i denne utgaven. Derfor er standardteksten fjernet.

Vi har fått god bistand fra våre kollegaer i Advokatfirmaet Føyen AS, advokat Annabel Gåsvand og advokatfullmektig Olav Ødegaard Grydeland, med å gjennomgå og systematisere aktuell rettspraksis.

Oslo, juni 2025

Heikki Giverholt Hans-Jørgen Arvesen Karl Marthinussen

Innholdsoversikt

LOVER OG FORSKRIFTER	47
INNLEDNING	49
Kort om norsk entrepriserett	49
NS 8407	61
Avvik fra NS 8407	61
Anvendelsesområde	63
KAPITTEL I GENERELLE BESTEMMELSER	66
1 Innledning	66
2 Kontraktsdokumenter og tolkningsregler	71
3 Plikt til samarbeid og lojalitet	89
4 Møter	93
5 Varsler og krav	101
6 Frist	107
7 Partenes sikkerhetsstilling	107
8 Forsikring	130
KAPITTEL II PARTENE OG DERES MEDHJELPERE	153
9 Partenes representanter	153
10 Kontraktsmedhjelpere	159
11 Overdragelse av kontraktsforpliktelser	176

INNHOLDSOVERSIKT

12 Tiltransport av entreprenører. Byggeplassadministrasjon mv.	179
13 Tiltransport av prosjekterende	221
 KAPITTEL III KRAV TIL KONTRAKTSGJENSTANDEN	 243
14 Kontraktsgjenstanden	243
 KAPITTEL IV TOTALENTREPRENØRENS GJENNOMFØRING AV	
ARBEID UNDER KONTRAKTEN	275
15 Krav til prosessen	275
16 Prosjektering, rådgivning mv.	284
17 Utførelse	297
18 Forhold på byggeplassen	300
19 Skade på kontraktsgjenstanden mv. i byggetiden	320
20 Kontroll og retting av feil i byggetiden	328
21 Fremdrift og samordning	344
 KAPITTEL V BYGGHERRENS YTELSE	 367
22 Byggherrens medvirkning	367
23 Risikoen for forhold ved grunnen	384
24 Byggherrens valg av løsninger og annen prosjektering	402
25 Totalentreprenørens gjennomgang av byggherrens ytelser.	
Varslingsplikt	414
 KAPITTEL VI VEDERLAG OG BETALING	 431
26 Fastsettelse av vederlag	431
27 Fakturering	443
28 Generelle betalingsbestemmelser	474
29 Totalentreprenørens rettigheter ved betalingsmislighold	486
30 Særlige regler om regningsarbeid	504
 KAPITTEL VII ENDRINGER, FORSINKELSE OG SVIKT MV. VED	
BYGGHERRENS YTELSE	526
Virkeområde og behov for bestemmelsene	526
31 Endringer	530
32 Irregulær endring	556
33 Fristforlengelse	568

34	Vederlagsjustering	615
35	Uenighet om endringer mv.	655
 KAPITTEL VIII AVSLUTNING AV BYGGESAKEN		665
	Historisk utvikling	665
	Virkeområde og behovet for bestemmelsene	666
36	Forberedelse til overtakelse	667
37	Overtakelse	675
38	Bruktakelse og prøvedrift	706
39	Sluttoppgjør	714
 KAPITTEL IX KONTRAKTSBRUDD FRA TOTALENTREPRENØRENS SIDE		748
40	Forsinkelse	748
41	Brudd på samordningsplikten	770
42	Mangel ved kontraktsgjenstanden	776
43	Direktekrav mot totalentreprenørens kontraktsmedhjelpere	827
 KAPITTEL X OPPHØR AV KONTRAKTSFORHOLDET		842
44	Avbestilling	842
45	Oppsigelse	850
46	Hevning	859
 KAPITTEL XI ØVRIGE BESTEMMELSER		905
47	Rettigheter til prosjekteringsmaterialet og dokumenter	905
48	Rett til kontraktsgjenstanden og materialer	916
49	Ansvar for skade	936
50	Twister	954
 REGISTRE		969
	Litteratur	971
	Lovregister	976
	Stikkord	981
 OM FORFATTERNE		1027

Innhold

LOVER OG FORSKRIFTER	47
INNLEDNING	49
Kort om norsk entrepriserett	49
Entrepriserettens karakteristika	49
Praksis	51
Organisering av prosjektet – forskjellige entrepriseformer	51
Tidligere standarder	53
Hvorfor ny standard?	54
Kontraheringsprosessen – vedtakelse	55
Praksis	56
Når er avtale inngått?	56
Rettskilder	58
Praksis	59
NS 8407	61
Avvik fra NS 8407	61
Anvendelsesområde	63
Praksis	65
KAPITTEL I GENERELLE BESTEMMELSER	66
1 Innledning	66
1.1 Byggherre	66
1.2 Dag	67
1.3 G	67

INNHOOLD

1.4	Kontraktsgjensstand	67
1.5	Kontraktsmedhjelper	68
1.6	Kontraktssum	69
1.7	Sideentreprenører	69
	Praksis	70
1.8	Totalentreprenør	71
2	Kontraktsdokumenter og tolkningsregler	71
	Forholdet til NS 3431	71
2.1	Kontraktsdokumenter	73
	Innledning	73
	a) Avtaledokumentet, dersom slikt dokument er opprettet	74
	b) Eventuelle referater eller skriftlig materiale fra oppklarende drøftelser eller forhandlinger avholdt etter at tilbudet ble inngitt, som er godkjent av begge parter	76
	c) Totalentreprenørens tilbud	78
	d) Skriftlige avklaringer og eventuelle referater eller skriftlig materiale fra befaringer eller konferanser avholdt før tilbudet ble inngitt ...	80
	e) Tilbuds- eller konkurransegrunnlaget	80
	f) Denne standarden (NS 8407)	80
	Praksis	81
2.2	Tolkningsregler	81
	Generelt	81
	Første ledd	83
	Annet ledd	85
	Praksis	88
3	Plikt til samarbeid og lojalitet	89
	Bestemmelsens innhold	89
	Praksis	93
4	Møter	93
	Historisk utvikling	93
	Virkeområde og behovet for bestemmelsene	94
4.1	Generelt om møter	95
	Bestemmelsens innhold	95
4.2	Byggherremøter	96
	Bestemmelsens innhold	96
	Praksis	100
4.3	Møter med kontraktsmedhjelpere	100
5	Varsler og krav	101
	Historisk utvikling	101

Virkeområde og behovet for bestemmelsen	102
Bestemmelsens innhold	102
Praksis	106
6 Frist	107
Bestemmelsens innhold	107
7 Partenes sikkerhetsstillelse	107
Historisk utvikling og forholdet til lovgivningen og andre regler	107
7.1 Generelle bestemmelser	110
Når ikke annet er avtalt	110
Omfanget – hva sikkerheten skal dekke	111
Tidspunktet for sikkerhetsstillelse	112
Praksis	113
Formen for sikkerhetsstillelse – selvskyldnerkausjon	113
Begrensninger i kausjonsløftet eller garantiansvaret	115
Frist til å rette de påklagede forhold – og forholdet til foreldelse av garantikrav	116
Tvisteklausuler i garantidokumenter	117
Praksis	119
7.2 Totalentreprenørens sikkerhetsstillelse	119
Bestemmelsens innhold	119
Tilbakeholdsrett	122
Tilbakelevering av sikkerhet	124
Praksis	124
7.3 Byggherrens sikkerhetsstillelse	125
Bestemmelsens innhold	125
Praksis	127
7.4 Reduksjon av sikkerhet	128
Bestemmelsens innhold	128
Praksis	130
8 Forsikring	130
Innledning	130
Rettspraksis – nemndspraksis	132
Virkeområde og behovet for bestemmelsene	133
Forholdet til lovgivningen	135
Praksis	135
8.1 Totalentreprenørens plikt til å holde kontraktsgjenstanden mv. forsikret	136
Som hovedregel en totalentreprenørforpliktelse	136
Når ikke annet er avtalt	136

INNHold

	Konsekvensen av manglende forsikring	137
	Hva som skal være forsikret	137
	Skadetyper	139
	Hvor lenge forsikringsplikten skal gjelde	140
	Kravet til beløpmessig dekning	141
	Kravet til førsterisikoforsikring	141
	Byggherren skal være medforsikret – og særlige krav til forsikringsavtalen	142
	Forbud mot forhandling om oppgjør uten byggherrens samtykke	143
	Praksis	144
8.2	Ansvarsforsikring	144
	Totalentreprenøren skal også ha ansvarsforsikring	144
	Hvilke skader som skal være dekket – erstatningsansvar og ansvarsgrunnlag	145
	Kravet om minste forsikringssum på 150 G	148
	Byggherrens direktekrav overfor forsikringsselskapet skal være sikret	148
	Praksis	148
8.3	Kontroll	149
	Krav om foreleggelse av attest	149
	Hvorvidt det skal fremgå av attesten etter pkt. 8.1 at byggherren er medforsikret	150
	Kontrollen fratar ikke totalentreprenøren risikoen for at forsikringen er dekkende	150
8.4	Forsikring ved ombyggingsarbeider	150
	Byggherrens forsikringsplikt ved ombyggingsarbeider	150
8.5	Oppgjørsbehandling	151
	Reglene for forsikringsoppgjørsbehandlingen – varslingsregler mv. . .	151
	Praksis	152
	KAPITTEL II PARTENE OG DERES MEDHJELPERE	153
9	Partenes representanter	153
	Historisk utvikling	153
	Virkeområdet og behovet for bestemmelsen	153
	Bestemmelsens innhold	154
	Praksis	158
10	Kontraktsmedhjelpere	159
	Historisk utvikling	159
	Forholdet til krav om fast ansatte i regelverket for offentlige anskaffelser	160

Virkeområde og behovet for bestemmelsen	160
10.1 Valg av kontraktsmedhjelpere	162
Rett til å sette bort deler av kontraktsforpliktelsen	162
Totalentreprenørens kontraktsansvar overfor byggherren	166
Kontraktsforholdet til underentreprenøren	167
Underretning til byggherren før kontrakt inngås	169
Opplysninger om kontrakthjelpenes økonomi mv.	169
Praksis	170
10.2 Byggherrens rett til å nekte å godta totalentreprenørens valg av kontraktsmedhjelpere	170
Bestemmelsens innhold	170
Praksis	172
10.3 Kontraktsmedhjelpere som er angitt i kontrakten	172
Bestemmelsens innhold	172
Praksis	176
11 Overdragelse av kontraktsforpliktelser	176
Bestemmelsens innhold	176
Praksis	179
12 Tiltransport av entreprenører. Byggeplassadministrasjon mv.	179
Oversikt over bestemmelsens hovedinnhold	179
Historisk utvikling	180
Virkeområde og behovet for bestemmelsen	181
Generelt	182
12.1 Generelt	184
12.1.1 Melding om tiltransport	184
<i>Bestemmelsens innhold</i>	184
12.1.2 Retten til å nekte tiltransport	187
<i>Bestemmelsens innhold</i>	187
<i>Frist for å nekte tiltransport</i>	190
12.2 Tiltransport av sideentreprenør	191
Bestemmelsens innhold	191
12.2.1 Virkingene av tiltransport – sideentreprisekontrakten	191
<i>Bestemmelsens innhold</i>	191
12.2.2 Virkningene av tiltransport – totalentreprisekontrakten	197
<i>Bestemmelsens innhold</i>	197
12.2.3 Begrensning i ansvaret for de tiltransporterte	205
<i>Bestemmelsens innhold</i>	205
12.2.4 Påslag	207
<i>Bestemmelsens innhold</i>	207
Praksis	213

INNHOLD

12.3	Tiltransport av totalentreprenøren	213
	Bestemmelsens innhold	213
12.4	Byggeplassadministrasjon og fremdriftskontroll av sideentreprenører	213
	Innledning	213
12.4.1	Forpliktelsens omfang	214
	Nærmere om innholdet i administrasjonsoppgaven	214
	a) Etablere en samlet fremdriftsplan for egne og administrerte sideentreprenørers arbeider	215
	b) Foreta kontroll med at fremdriftsplanene holdes	216
	c) Varsle byggherren uten ugrunnet opphold dersom en administrert sideentreprenørs forhold truer med å forsinke fremdriften på byggeplassen	217
	d) Angi antatt årsak til forsinkelsen og forventet virkning for fremdriften	217
	e) Hvis mulig angi tiltak for å avhjelpe eller minske forsinkelsen	218
	Erstatning for uforsvarlig utførelse av administrasjonsforpliktelsen	218
	Rett til fristforlengelse og tilleggsvederlag	219
12.4.2	Påslag	221
	Bestemmelsens innhold	221
13	Tiltransport av prosjekterende	221
	Oversikt over bestemmelsens hovedinnhold	221
	Historisk utvikling	223
	Forholdet til protokollens retningslinjer	223
	Virkeområde og behov for bestemmelsen	224
	Irregulær utvikling	225
	Partenes ansvar for feil	226
	Ansvarsbegrensning	229
13.1	Generelt	229
	Særskilt avtale om tiltransport	229
	Tidspunkt	230
13.2	Virkningene av tiltransport	232
13.2.1	Prosjekteringskontrakten	232
	Bestemmelsens innhold	232
	Praksis	234
13.2.2	Totalentreprisekontrakten	234
	Bestemmelsens innhold	234

KAPITTEL III	KRAV TIL KONTRAKTSGJENSTANDEN	243
14	Kontraktsgjenstanden	243
	Forholdet til NS 3431	243
	Forholdet til lovgivningen	243
	Oversikt over kapittelets innhold	244
14.1	Avtalte krav	245
	Forholdet til NS 3431	245
	Funksjonskrav	245
	Spesifiserte krav	247
	Pris	249
	Tegninger og modeller	250
	Referanseobjekt	252
	Praksis	254
14.2	Uspesifiserte deler	254
	Bestemmelsens innhold	254
	Praksis	255
14.3	Byggherrens formål mv.	256
	Forholdet til NS 3431	256
	Skillet mellom formål og funksjonskrav	256
	Krav til prosjekteringen	256
	Krav til synbarhet	257
	Totalentreprenørens undersøkelsesplikt	257
	Motstrid mellom spesifisert utførelse og formål	258
	Løsninger skal være tilpasset forholdene på stedet	259
	Praksis	259
14.4	Lover, forskrifter og offentlige vedtak	259
	Bestemmelsens innhold	259
	Forholdet til gjeldende lover og forskrifter	260
	Motstrid mellom foreskrevet løsning og krav etter lover og forskrifter	261
	Endring i regler etter at totalentreprenøren ga sitt tilbud	262
	Praksis	267
14.5	Allmenne normer mv.	268
	Bestemmelsens innhold	268
	Norsk Standard	269
	Allment aksepterte normer	270
	Praksis	272
14.6	Valg av løsninger	272
	Bestemmelsens innhold	272
	Praksis	274

KAPITTEL IV	TOTALENTREPRENØRENS GJENNOMFØRING AV	
ARBEID UNDER KONTRAKTEN		275
15	Krav til prosessen	275
	Forholdet til NS 3431	275
15.1	Generelle krav	276
	Bestemmelsens innhold	276
	Lover og forskrifter	277
	Avtalte krav	279
	Norsk Standard	280
	Dokumentasjon av kvalitetssikringsprosedyre	281
	Allment aksepterte normer	281
	Aktuelle konsekvenser av brudd på reglene	281
	Praksis	282
15.2	Forandringer i lover, forskrifter mv.	283
	Bestemmelsens innhold	283
	Praksis	284
16	Prosjektering, rådgivning mv.	284
	Forholdet til NS 3431 (historisk utvikling)	284
	Bestemmelsens hovedinnhold	285
16.1	Prosjektering	285
	Bestemmelsens innhold	285
	Praksis	288
16.2	Veiledningsplikt	288
	Bestemmelsens innhold	288
	Praksis	290
16.3	Offentlige tillatelser	290
	Innhenting av tillatelser	290
	Tillatelse til å utføre arbeidene	291
	Tillatelse til å ta bygget i bruk	293
	Tillatelser knyttet til virksomheten	294
	Tillatelser blir ikke gitt eller gis ikke innen fristen	295
	Gebyrer	296
	Praksis	297
17	Utførelse	297
	Innledning	297
	Første ledd	297
	Annet ledd	297
	Aktsomhetsplikten	297
	Totalentreprenørens rett til å nekte å utføre arbeid	299
	Praksis	300

18	Forhold på byggeplassen	300
	Historisk utvikling	300
	Virkeområde og behovet for bestemmelsen	300
	Forholdet til lovgivningen	301
18.1	Lover, forskrifter og offentlige vedtak	301
	Innledning	301
	Byggherreforskriften – SHA	302
	Plan- og bygningsloven	303
	Naboloven (grannelova)	305
	Byggeplassen	305
	Mislighold	306
	Praksis	306
18.2	Tilkomst til byggeområdet mv.	306
	Bestemmelsens innhold	306
	Praksis	308
18.3	Byggeplassledning	308
	Bestemmelsens innhold	308
18.4	Fastmerker for utmåling, byggelinje	310
	Bestemmelsens innhold	310
18.5	Dokumenter på byggeplassen	310
	Bestemmelsens innhold	310
18.6	Opprydding	312
	Bestemmelsens innhold	312
	Praksis	314
18.7	Bruk av stillaser og heiser	314
	Forholdet til NS 3431	314
	Innledning	315
	Stillaser og ubetjente heiser	315
	Kraner og betjente heiser	316
	Varsling ved demontering	317
	Praksis	318
18.8	Arbeidstid	318
	Bestemmelsens innhold	318
19	Skade på kontraktsgjenstanden mv. i byggetiden	320
	Historisk utvikling	320
	Virkeområde og behovet for bestemmelsen	320
	Forholdet til lovgivningen	321
19.1	Risiko for skade	321
	Første ledd	321

INNHold

	<i>Utgangspunkt</i>	321
	<i>Risiko</i>	322
	<i>Til enhver tid utført</i>	323
	<i>Materialer og prosjekteringsdokumenter</i>	323
	Annet ledd	324
	<i>Unntak fra totalentreprenørens risiko</i>	324
	Tredje ledd	326
19.2	Bruk av forsikring når byggherren har risikoen for skade	327
	Nærmere om bestemmelsens innhold	327
	Praksis	328
20	Kontroll og retting av feil i byggetiden	328
	Historisk utvikling	328
	Virkeområde og behovet for bestemmelsene	328
	Forholdet til lovgivningen	329
	Praksis	330
20.1	Totalentreprenørens opplysningsplikt	330
	Bestemmelsens innhold	330
20.2	Byggherrens rett til å føre kontroll	332
	Byggherrens rett til kontroll	332
20.3	Virkningene av kontroll og godkjenning	334
	Nærmere om bestemmelsens innhold	334
	Praksis	336
20.4	Kostnader ved prøving	336
	Prøving forutsatt i kontrakten	336
	Prøving ut over kontrakt	338
	Praksis	340
20.5	Kontraktsstridig utførelse og skader på kontraktsgjenstanden i byggetiden	340
	Innledning	340
	Kontraktsstridig utførelse og skader på kontraktsgjenstanden	340
	Kontraktsstridig utførelse og skader på annet enn kontraktsgjenstanden	343
	Praksis	343
21	Fremdrift og samordning	344
	Oversikt over bestemmelsens hovedinnhold	344
	Historisk utvikling	344
	Virkeområde og behovet for bestemmelsene	346
21.1	Frister for fremdriften	347
	Bestemmelsens innhold	347
	Praksis	350

21.2	Totalentreprenørens fremdriftsplan	350
	Innledning	350
	Fremdriftsplan og frister	351
	Avtalt avvikende løsning	352
	Fremdriftsplanens betydning for byggherrens ytelser	353
	Justering av planen etter pkt. 21.2 tredje ledd	353
	Praksis	355
21.3	Fremdriftsstatus og varsling	355
	Innledning	355
	Totalentreprenørens plikt til å varsle avvik fra gjeldende fremdriftsplan	356
	Revisjon av fremdriftsplanene	357
	Praksis	358
21.4	Totalentreprenørens samordningsplikt	358
	Generelt om koordinering og samordning	358
	Samordningsplikten	360
	Samordne fremdriften og gjennomføre utførelsen i samråd med andre aktører	360
	Rammene for samordningsplikten	362
	Grensen mot kontraktsomlegging mot særskilt vederlag	363
	Praksis	366
KAPITTEL V BYGGHERRENS YTELSE		367
22	Byggherrens medvirkning	367
	Historisk utvikling	367
	Virkeområde og behovet for bestemmelsene	367
22.1	Lover, forskrifter og offentlige vedtak	369
	Bestemmelsens innhold	369
22.2	Rettslige forhold knyttet til byggeområdet	370
	Bestemmelsens innhold	370
22.3	Totalentreprenørens arbeidsunderlag	371
	Innledning	371
	Byggherrens leveringsforpliktelse for fysiske arbeider	371
	Byggherren bærer risikoen for arbeidsunderlaget	374
	Praksis	375
22.4	Materialer levert eller bestemt av byggherren	376
	Innledning	376
	Byggherrens rett/plikt til å levere materialer og produkter krever særskilt avtale	376

INNHOLD

Byggherrens risiko for materialene	377
Praksis	379
22.5 Nærmere fastleggelse av byggherrens medvirkningsplikt	379
Innledning	379
Praksis	383
23 Risikoen for forhold ved grunnen	384
Innledning	384
Historisk utvikling	385
23.1 Byggherrens risiko for uforutsette forhold ved grunnen	387
Bestemmelsens innhold	387
Praksis	396
23.2 Avtalt plassering av risikoen for forhold ved grunnen	396
Bestemmelsens innhold	396
Praksis	398
23.3 Kulturminner	398
Bestemmelsens innhold	398
Praksis	402
24 Byggherrens valg av løsninger og annen prosjektering	402
Innledning	402
Historisk utvikling	403
24.1 Byggherrens risiko	403
Bestemmelsens innhold	403
Praksis	406
24.2 Avtalt risikoovergang	406
Innledning	406
24.2.1 Risikoovergangen	408
Bestemmelsens innhold	408
24.2.2 Kontroll, varsling og svar	411
Bestemmelsens innhold	411
Praksis	414
25 Totalentreprenørens gjennomgang av byggherrens ytelser.	
Varslingsplikt	414
Historisk utvikling	414
Virkeområde og behovet for bestemmelsen	416
Prosedyre	417
Praksis	417
25.1 Totalentreprenørens undersøkelse av forhold som kan forstyrre gjennomføringen av arbeidet under kontrakten	417

25.1.1	Undersøkelsesplikt	417
	Generelt	417
	Totalentreprenørens undersøkelsesplikt	418
	Ufullstendige løsninger eller uoverensstemmelser eller andre svakheter	420
	Forholdet til grunnundersøkelser	421
	Feil ved materialer og andre ytelser fra byggherren	422
	Fysisk arbeidsgrunnlag og forhold ved grunnen	423
	Når skal undersøkelsene foretas?	423
25.1.2	Varslingsplikt	424
	Bestemmelsens innhold	424
	Virkningene av for sent varsel	425
	Totalentreprenørens krav på vederlagsjustering og fristforlengelse	425
	Praksis	426
25.2	Totalentreprenørens vurdering av kvaliteten på løsninger og annen prosjektering foreskrevet av byggherren	426
	Bestemmelsens innhold	426
	Uegnet prosjektering	427
	Identifikasjon med totalentreprenørens underentreprenører	428
	Praksis	428
25.3	Byggherrens svarplikt	428
	Bestemmelsens innhold	428
	Praksis	430
KAPITTEL VI VEDERLAG OG BETALING		431
26	Fastsettelse av vederlag	431
	Innledning	431
26.1	Vederlaget	431
	Bestemmelsens innhold	431
26.2	Indeksregulering	433
	Innledning	433
	Historisk utvikling	433
	Priselementer	434
	Endringer i prisnivå	434
	Nærmere om NS 3405	435
	Totalindeksmetoden	436
	Delindeksmetoden	437
	Forsinkelse	437
	Fakturering	437

INNHOLD

Fastpristillegg	438
Regningsarbeider og endringsarbeider	438
Praksis	439
26.3 Offentlige gebyrer og avgifter	440
Innledning	440
Nærmere om bestemmelsen	440
Praksis	443
27 Fakturering	443
Innledning	443
Historisk utvikling	444
Forholdet til lovgivningen og andre regler	445
Betalings- og merverdiavgift for bestridte fakturaer	446
Virkeområde og behovet for bestemmelsen	447
27.1 Avtalt fakturering	447
Bestemmelsens innhold	447
27.2 Fakturering av kontraktssummen	449
27.2.1 Faktureringsplan	449
Bestemmelsens innhold	449
27.2.2 Innstående beløp	457
27.3 Fakturering av annet vederlagskrav	458
Innledning	458
Annet vederlagskrav	458
Lønns- og prisendringer	459
Praksis	459
27.4 Dokumentasjon av fakturakravet	460
Oversikt over bestemmelsens innhold	460
Virkeområde og behovet for bestemmelsen	460
Faktura i henhold til faktureringsplan	462
Andre fakturaer	462
Dokumentasjon	463
Målinger	465
Hva er måling?	466
Plikt til å foreta målinger	468
Gjennomføringen av målingen	468
Unnlatt varsling	469
Byggherren møter ikke	470
Tidspunktet for målinger	470
Ikke-kontrollerbare målinger	471
Måleregeler	472
Praksis	473

28	Generelle betalingsbestemmelser	474
	Oversikt over bestemmelsens innhold	474
	Virkeområde og behovet for bestemmelsen	474
	Historisk utvikling	474
	Forholdet til lovgivningen og andre regler	475
28.1	Betalingsfrist	475
	Første ledd	475
	Annet ledd	477
	Praksis	479
28.2	Heftelser	479
	Innledning	479
	Opplysningsplikten	480
	Byggherrens rett til å nekte å betale	480
	Konsekvens av misligholdt opplysningsplikt	481
	Praksis	481
28.3	Byggherrens tilbakeholdsrett	481
	Innledning	481
	Grunnlag for tilbakehold	482
	Størrelsen på det tilbakeholdte beløp	483
	Uomtvistede krav	484
	Forholdet til motregningsreglene	485
	Plikt til tilbakehold	485
	Praksis	486
29	Totalentreprenørens rettigheter ved betalingsmislighold	486
	Oversikt over bestemmelsens innhold	486
	Historisk utvikling	486
	Virkeområde	487
	Totalentreprenøren må yte først	487
	Forholdet til byggherrens sikkerhetsstillelse	488
	Forholdet til lovgivningen og andre regler	488
29.1	Forsinkelsesrenter	489
	Forsinkelsesrenteloven gjelder generelt	489
	Kravet må være forfalt	489
	Fakturaen er kommet frem	491
	Når løper renten fra?	492
	Byggherrens tilbakeholdsrett	492
29.2	Totalentreprenørens rett til å stanse arbeidet	493
	Oversikt	493
	Behovet for bestemmelsen	493

INNHOOLD

Samme ordlyd som ved heving	494
Totalentreprenøren har risikoen	494
Nærmere om de enkelte vilkårene. Skriftlig varslingsfrist	496
Varslingsfrist	497
Vesentlig betalingsmislighold	498
Forventet (antesipert) vesentlig betalingsmislighold	500
Veiledning kan også finnes i kjøpsloven §§ 61 og 62	501
Andre typer mislighold	502
Gjennomføring/varighet av stansing	503
Praksis	504
30 Særlige regler om regningsarbeid	504
Vederlagsformer	504
Regningsprinsippet	504
Forholdet til lovgivningen	506
Praksis	506
30.1 Vederlagsberegning	506
Når skal et arbeid utføres etter regning?	506
Byggherren skal betale nødvendige kostnader med å utføre arbeidet	507
Totalentreprenørens krav på påslag	512
Praksis	513
30.2 Kostnadsoverslag	513
Kostnadsoverslag – sannsynlig kostnad	513
Realistisk prisoverslag	514
Varslingsplikt	515
Praksis	517
30.3 Kontroll og dokumentasjon	517
30.3.1 Totalentreprenørens dokumentasjon av regningsarbeidene	517
Ukentlige, spesifiserte oppgaver over påløpte kostnader	517
Tilleggsfrist	520
Unnlatt oversendelse	521
30.3.2 Byggherrens kontroll	522
Bestemmelsens innhold	522
Manglende reaksjon fra byggherren	523
Grov uaktsomhet hos totalentreprenøren	523
Sikkerhetsklausul hvor de totale kostnadene er unødvendig høye	523
Praksis	525

KAPITTEL VII	ENDRINGER, FORSINKELSE OG SVIKT MV. VED	
	BYGGHERRENS YTELSE	526
	Virkeområde og behov for bestemmelsene	526
	Praksis	530
31	Endringer	530
	Prosedyre	530
	Historisk utvikling – forholdet til tidligere standarder	532
	Forholdet til lovgivningen	534
31.1	Retten til å pålegge endringer	534
	Byggherren kan ensidig pålegge endringer	534
	Begrepet «endring»	534
	«Yte noe i tillegg»	535
	«Yte noe i stedet for ...»	535
	Endring av «ytelsens karakter, kvalitet, art eller utførelse»	535
	«Avtalte ytelser skal utgå»	535
	Justering av fremdrift og andre forhold	536
	Kravet til sammenheng	537
	Ikke av vesentlig annen art	537
	Endringens omfang – 15-prosentregelen	538
	Når kan endringer innenfor 15 prosent av kontraktssummen pålegges?	540
	Konsekvensen av at man når «taket» på 15 prosent	541
	Kan byggherren engasjere andre til å utføre endringsarbeid?	543
	Avvik i mengder som skal avregnes etter enhetspriser	544
	Praksis	545
31.2	Pålegg om tidsmessig omlegging, herunder forsering	546
	Innledning	546
	Første ledd – fastholdelse av dagmulksbelagte frister	546
	Annet ledd – forsering av hensyn til samordning på byggeplassen	548
	Tredje ledd – grenser for retten til å kreve forsering	550
	Praksis	551
31.3	Endringsordre	551
	Innledning	551
	Formkrav	552
	Nærmere om kravet til skriftlig beskjed	552
	Innhold – tegninger mv.	553
	Referat fra byggemøter mv.	553
	Hvem kan gi endringsordre?	553

INNHold

	Totalentreprenørens reaksjonsplikt ved uklar/ufullstendig endringsordre	554
	Praksis	555
32	Irregulær endring	556
32.1	Endring i form av pålegg	556
	Innledning	556
	Person med fullmakt	556
	Plikt til å utføre ytelser som følge av pålegg fra person med fullmakt til å kontrollere totalentreprenørens utførelse	556
	Plikt til å iverksette pålegg som følger av arbeidstegninger, arbeidsbeskrivelser eller lignende utarbeidet av byggherrens prosjekterende	558
	Nærmere om tidspunktet for endringsarbeidenes utførelse	559
	Praksis	560
32.2	Totalentreprenørens varslingsplikt	560
	Bestemmelsens hovedinnhold	560
	Uten ugrunnet opphold	562
	Skriftlighet	563
	Krav til varselets innhold	563
	Gjennomgående endringer	563
	Praksis	564
32.3	Byggherrens svarplikt	564
	Bestemmelsens hovedinnhold	564
	Lengden på byggherrens svarfrist	566
	Totalentreprenørens plikt til å utføre omtvistede endringsarbeider ..	567
	Praksis	568
33	Fristforlengelse	568
	Innledning	568
	Virkeområde og behovet for bestemmelsen	569
	Historisk utvikling	570
33.1	Totalentreprenørens krav på fristforlengelse som følge av byggherrens forhold	570
	Innledning	570
	Hva menes med fristforlengelse?	571
	Vilkår for rett til fristforlengelse	571
	Praksis	576
33.2	Byggherrens krav på fristforlengelse som følge av totalentreprenørens forhold	577
	Bestemmelsens innhold	577

33.3	Partenes krav på fristforlengelse på grunn av force majeure . . .	577
	Oversikt over bestemmelsens innhold	577
	Virkeområde og behov for bestemmelsen	578
	Forholdet til lovgivningen	578
	<i>Bustadoppføringslova</i>	578
	<i>Kjøpsloven</i>	579
	<i>Forholdet til læren om bristende forutsetninger – avtaleloven § 36</i> .	579
	<i>Forholdet til NS 8405</i>	580
	Første til tredje ledd	580
	<i>Oversikt – utgangspunkt</i>	580
	<i>Fremdriften må være hindret</i>	581
	<i>Unngå eller overvinne følgene av hindringen</i>	581
	<i>Ikke burde tatt i betraktning ved kontraktsinngåelsen</i>	583
	<i>Forhold utenfor partenes kontroll</i>	585
	<i>Værforhold</i>	586
	<i>Offentlige påbud og forbud</i>	587
	<i>Streik og lockout</i>	588
	<i>Overenskomstbestemmelser</i>	588
	<i>Krig, opprør og sabotasjeaksjoner</i>	588
	<i>Maskinhavari, mangel på reservedeler og lignende</i>	589
	<i>Svikt i leveranser</i>	589
	Annet ledd	590
	<i>Partenes kontraktsmedhjelpere</i>	590
	Fjerde ledd	591
	<i>Partens fristforlengelse hvor den annen part har krav på</i> <i>fristforlengelse</i>	591
	Femte ledd	591
	<i>Ikke krav på vederlagsjustering</i>	591
	Praksis	592
33.4	Varsel om fristforlengelse	592
	Innledning	592
	Varslets innhold	593
	Når må varsel sendes?	593
	Konsekvensene av at varsel ikke sendes	596
	Praksis	596
33.5	Beregning av fristforlengelse	597
	Fristens lengde	597
	Nødvendige avbrudd	598
	Forskyvning til annen årstid	599

INNHold

	Tidligere varslede forhold	600
	Partene plikter å forebygge og begrense skadevirkningene	601
	Praksis	602
33.6	Partenes spesifisering av krav på fristforlengelse	602
	Bestemmelsens innhold	602
	Spesifisering av kravet	603
	Når må kravet angis og begrunnes?	604
	Konsekvensene av at kravet ikke spesifiseres og begrunnes innen fristen	604
	Byggherrens forespørsel	606
	Praksis	608
33.7	Partens svarplikt	608
	Bestemmelsens innhold	608
	Praksis	610
33.8	Forsering ved uberettiget avslag	610
	Innledning	610
	Et berettiget krav	610
	Begrensning ved store forseringsutgifter	611
	Totalentreprenørens varslingsplikt	614
	Praksis	615
34	Vederlagsjustering	615
	Innledning	615
	Historisk utvikling	616
	Forholdet til lovgivningen og andre regler	616
	Oversikt over bestemmelsens hovedinnhold	617
34.1	Retten til vederlagsjustering	618
34.1.1	Endringer	618
	Bestemmelsens innhold	618
34.1.2	Svikt i byggherrens ytelser mv.	619
	Bestemmelsens innhold	619
	Historisk utvikling	620
	Varslingsplikten	621
	Nærmere om hvordan og når varselet skal gis	621
	Konsekvenser av at varslingsfristen oversittes	622
	Varslets innhold	622
34.1.3	Særskilt varsel om økte utgifter til rigg og drift mv.	623
	Bestemmelsens innhold	623
	Varsel ved økte utgifter til kapitalytelser, rigging mv.	624
	Kapitalytelser	625

	<i>Rigging</i>	627
	<i>Nedrigging</i>	630
	<i>Drift</i>	630
	<i>Tilleggsvarsel ved «plunder og heft»</i>	631
	<i>«Plunder og heft»</i>	631
	<i>Krav til sammenheng mellom byggherrens forhold og «plunder og heft»</i>	632
	<i>Vederlagsjustering</i>	638
	<i>Varslingsfrist</i>	639
	<i>Praksis</i>	639
34.2	Generelle regler for vederlagsjustering	640
34.2.1	<i>Avtalt vederlagsjustering</i>	640
	<i>Totalentreprenørens tilbud</i>	640
	<i>Praksis</i>	641
34.2.2	<i>Alminnelige regler for vederlagsjustering</i>	642
	<i>Bestemmelsens innhold</i>	642
34.3	Vederlagsjustering ved anvendelige enhetspriser	645
34.3.1	<i>Enhetspriser</i>	645
	<i>Innledning</i>	645
	<i>«Anvendelige» enhetspriser</i>	646
34.3.2	<i>Justerte enhetspriser</i>	646
	<i>I det vesentlige likeartet</i>	646
	<i>Forutsetningene for enhetsprisene forrykkes</i>	648
34.3.3	<i>Varsel om justering av enhetspriser</i>	649
	<i>Innledning</i>	649
	<i>Tidsfrister</i>	650
	<i>Virkningen av for sent varsel</i>	651
	<i>Praksis</i>	652
34.4	Vederlagsjustering når det ikke foreligger anvendelige enhetspriser	652
	<i>Bestemmelsens innhold</i>	652
	<i>Praksis</i>	653
34.5	Avbestillingserstatning til kontraktsmedhjelper	653
	<i>Bestemmelsens innhold</i>	653
	<i>Praksis</i>	655
35	Uenighet om endringer mv.	655
35.1	Utførelsesplikt ved uenighet	655
	<i>Innledning</i>	655
	<i>Totalentreprenørens plikt til å utføre omtvistede endringsarbeider</i> ..	656

INNHold

Sikkerhetsstillelse ved omtvistede krav	656
Praksis	658
35.2 Totalentreprenørens søksmål	658
Bestemmelsens innhold	658
Innledning – midlertidig tvisteløsning	659
Historisk utvikling	659
Oversikt over bestemmelsens innhold	660
Praksis	664
KAPITTEL VIII AVSLUTNING AV BYGGESAKEN	665
Historisk utvikling	665
Virkeområde og behovet for bestemmelsene	666
36 Forberedelse til overtakelse	667
36.1 Testing og innregulering av tekniske anlegg	667
Bestemmelsens innhold	667
Praksis	670
36.2 Levering av FDV-dokumentasjon	670
Bestemmelsens innhold	670
Praksis	672
36.3 Innkalling til overtakelsesforretning	672
Bestemmelsens innhold	672
Praksis	675
37 Overtakelse	675
Innledning	675
37.1 Overtakelsesforretning	675
Hvordan skjer overtakelse?	675
Brukstakelse – bakgrunnsretten	676
Andre overtakelsesvarianter	679
Gjennomføring av overtakelsesforretning	680
Praksis	686
37.2 Protokoll fra forretningen	686
Innledning	686
Hvem som er til stede	687
Protokollering av mangler	687
Frist for utbedring	688
Om overtakelse	689
Overtakelse nektes	689
Undertegning	691
Praksis	691

37.3	Byggherrens rett til å nekte overtakelse	692
	Bestemmelsens innhold	692
	Praksis	696
37.4	Virkninger av overtakelse	697
	Innledning	697
	Byggherren får rett til å ta kontraktsgjenstanden i bruk	697
	Risikoen for kontraktsgjenstanden går over til byggherren	698
	Dagmulkt slutter å løpe	698
	Forsikringsplikten opphører	699
	Sikkerheten nedtrappes	699
	Sluttoppstiling med slutfaktura	699
	Reklamasjonsfristen begynner å løpe	700
	Det eksakte overtakelsestidspunkt	700
	Praksis	701
37.5	Delovertakelse	701
	Innledning	701
	Rett til delovertakelse	702
	Delovertakelse etter byggherrens krav	702
	Prosedyre for delovertakelse	703
	Virkningen av delovertakelse	704
	Praksis	706
38	Brukstakelse og prøvedrift	706
38.1	Brukstakelse	706
	Innledning	706
	Rett til å ta kontraktsgjenstanden i bruk før overtakelse	708
	Urettmessig brukstakelse	710
	Urettmessig bruk er kontraktsbrudd	711
	Risikoovergang	711
	Totalentreprenørens handleplikt og rettigheter ved urettmessig brukstakelse	711
	Konsekvenser av byggherrens manglende reaksjon	712
	Praksis	714
38.2	Prøvedrift	714
	Bestemmelsens innhold	714
39	Sluttoppgjør	714
	Innledning	714
	Historisk utvikling	715
	Virkeområde og behovet for bestemmelsen	716
	Forholdet til annen lovgivning og standarder	716

INNHold

39.1	Sluttoppstilling med slutfaktura	717
	Første ledd	717
	Sluttoppstilling og slutfaktura	717
	Fristen for innsending av sluttoppstilling – tomånedersfristen	718
	Fristen løper fra overtakelsen	718
	Korrigerende av sluttoppstilling/slutfaktura	719
	Annet ledd	720
	Kravene til sluttoppstilling og slutfaktura	720
	De nærmere krav til sluttoppstillingen	722
	a) Alle fakturerte krav, uavhengig av om de er betalt	723
	b) Alle krav som byggherren har avvist, og som totalentreprenøren opprettholder	723
	c) Alle krav som ikke er fakturert forut for sluttoppgjøret, herunder innestående beløp, jf. 27.2.2	724
	Tredje ledd	726
	Totalentreprenørens adgang til å ta forbehold i oppstillingen	726
	Fjerde ledd	727
	Sluttoppstillingens preklusive virkning	727
	De viktige unntakene	729
	Arbeid som er utsatt til etter overtakelse	729
	Innestående, indeksregulering og fristavbrytende handlinger	730
	Innestående	730
	Indeksregulering	730
	Oppmann	731
	Domstol og voldgift	731
	Femte ledd	731
	Oversittelse av innsendelsesfristen	732
	Sluttfrist/tilleggsfrist	732
	Konsekvensen av å oversitte tilleggsfristen	733
	Praksis	733
39.2	Betaling av slutfaktura. Innsigelser og krav	734
	Innledning	734
	Betaling av slutfaktura	734
	Annet ledd	736
	Innen betalingsfristen	736
	Krav til skriftlighet	738
	Tidligere fremsatte innsigelser/krav må gjentas	738
	Nærmere om innsigelser og krav	739
	Tredje ledd	744
	Den fastsatte tidsfrist er absolutt	744

<i>Unntakene</i>	744
Fjerde ledd	744
<i>Mangler ved kontraktarbeidet</i>	744
<i>Foreldelse</i>	745
Praksis	746
KAPITTEL IX KONTRAKTSBRUDD FRA TOTALENTREPRENØRENS SIDE	748
40 Forsinkelse	748
Innledning	748
Historisk utvikling	749
Virkeområde og behovet for bestemmelsen	750
Forholdet til lovgivningen og andre regler	751
40.1 Dagmulkt ved forsinkelse	751
Første ledd	751
<i>Dagmulkten slutter</i>	753
Praksis	754
40.2 Dagmulktbelagte frister	754
Første ledd	754
<i>Sluttfristen</i>	754
<i>Ingen angivelse av sluttfristen</i>	756
<i>Særlig om rasjonell gjennomføring</i>	756
Annet ledd	759
<i>Andre frister enn sluttfristen</i>	759
Praksis	760
40.3 Dagmulktens størrelse	760
Avtalefrihet som hovedregel	760
Avregningen av dagmulktkravet i totalentreprenørens krav	762
Begrensninger i totalentreprenørens ansvar	763
Unntak ved forsett eller grov uaktsomhet	764
Er avtalefriheten ubegrenset?	764
Erstatning	764
Praksis	766
40.4 Varslingsplikt	767
Hovedregel – ingen reklamasjonsplikt	767
Unntak ved skriftlig forespørsel fra totalentreprenøren	768
Fristberegningen	769
Dagmulktkravet kan fremsettes i tilknytning til sluttoppgjøret	769
Praksis	770

INNHold

41	Brudd på samordningsplikten	770
	Forholdet til NS 3431	770
	Virkeområde og behovet for bestemmelsen	771
	Første ledd	771
	Erstatningsansvaret	771
	Aktsomhetsansvar	772
	Årsakssammenheng	772
	Utgifter	772
	Forholdet til dagmulkt	773
	Ansvarsbegrensningen	773
	Unntak ved forsett eller grov uaktsomhet	774
	Annet ledd	774
	Krav til varsel	774
	Fristens utgangspunkt	775
	Fristens lengde	775
	Konsekvensen av unnlatt varslings	776
	Praksis	776
42	Mangel ved kontraktsgjenstanden	776
	Innledning	776
	Historisk utvikling	777
	Virkeområde og behovet for bestemmelsen	778
	Forholdet til lovgivningen	778
42.1	Mangel	778
	Hovedinnhold	778
	Første ledd	780
	Avvik fra kontrakt	780
	Avviket må skyldes forhold totalentreprenøren svarer for	782
	Annet ledd	783
	Følgeskade	783
	Følgeskaden må være oppstått etter overtakelse	783
	Ansvar for skade på andre deler av kontraktsgjenstanden	784
	Ansvaret er begrenset til nærliggende og påregnelige følgeskader	785
	Praksis	785
42.2	Reklamasjon	786
42.2.1	Reklamasjon ved overtakelse	786
	Reklamasjon – innledende kommentarer	786
	Mangler som byggherren har eller burde ha oppdaget	787
	Annet ledd	789
	Praksis	789

42.2.2	Senere reklamasjon	789
	Reklamasjon etter overtakelse	789
	Relativ reklamasjonsfrist – «innen rimelig tid»	790
	Absolutte reklamasjonsfrister	791
	Ny frist etter utbedring	792
	Arbeider som utføres etter overtakelse	792
	Reklamasjonens form og innhold	793
	Virkninger av for sen reklamasjon – både for den absolutte og relative reklamasjonsfristen	794
	Realitetsdrøftelser	794
	Praksis	795
42.2.3	Unntak fra reklamasjonsbestemmelsene	796
	Innledning	796
42.2.4	Forholdet til foreldelsesloven	796
	Praksis	798
42.3	Utbedring	798
42.3.1	Totalentreprenørens plikt og rett til utbedring	798
	Innledning	798
	Totalentreprenørens rett og plikt til å utbedre	799
	Grense for totalentreprenørens utbedringsplikt	800
	Uenighet om hvorvidt det foreligger en mangel – krav om sikkerhetsstillelse	801
	Byggherrens utbedringsrett	802
	Praksis	803
42.3.2	Kostnadene ved utbedringen	804
	Bestemmelsens innhold	804
	Utbedring av skade på andre deler av kontraktarbeidet	807
42.3.3	Gjennomføringen av utbedringen	808
	Frist for utbedring	808
	Samlet utbedring innen ett år fra overtakelsen	810
	Betalingsmislighold	811
	Byggherren plikter å gi totalentreprenøren nødvendig adkomst	812
42.3.4	Erstatning ved unnlatt utbedring	813
	Bestemmelsens innhold	813
	Praksis	815
42.4	Prisavslag	816
	Hovedinnhold	816
	Beregningen av prisavslag	816
	Praksis	819

INNHold

42.5	Erstatning ved mangel	819
	Første ledd	819
	<i>Skader på deler av bygget eller anlegget</i>	820
	<i>Kravet til uaktsomhet</i>	822
	<i>Utbedringen skjer på en rimelig og forsvarlig måte</i>	823
	Annet ledd – erstatning for annet økonomisk tap	824
	<i>Forsett eller grov uaktsomhet</i>	825
	Praksis	826
43	Direktekrav mot totalentreprenørens kontraktsmedhjelpere	827
	Innledning	827
	Virkeområde og behovet for bestemmelsen	828
	Forholdet til lovgivningen	829
	Bestemmelsens hovedinnhold – avgrensninger	829
	Første ledd	830
	«Sine mangelskrav»	830
	Kontraktsmedhjelpere	833
	Notifikasjon	833
	Totalentreprenørens økonomiske situasjon	833
	Godtgjort	834
	Insolvens eller konkurs	834
	Alternative grunnlag for direktekrav	835
	Annet ledd	836
	Tredje ledd	838
	Fjerde ledd	839
	Femte ledd	840
	Praksis	841
	KAPITTEL X OPPHØR AV KONTRAKTSFORHOLDET	842
44	Avbestilling	842
	Innledning	842
	Forholdet til lovgivningen og andre regler	844
	Vilkår	844
	Økonomisk tap	846
	Praksis	850
45	Oppsigelse	850
	Innledning	850
	Bestemmelsens hovedinnhold	852
	Vilkårene	853
	Hindring	853

Upåregnelig	854
Ekstraordinær	854
Utenfor kontroll	855
Seks måneder	855
Overtakelse og oppgjør ved oppsigelse	857
Reklamasjon	858
Vederlag	858
46 Hevning	859
Innledning	859
Historisk utvikling	860
Prosedyre	861
Forholdet til lovgivningen og andre regler	862
Praksis	862
46.1 Rett til å heve	862
Vesentlig mislighold	862
Avvik i utførelse	864
Totalentreprenørens forsinkelse	865
Andre forhold	868
Totalentreprenørens hevningsrett	869
Hva er vesentlig betalingsmislighold?	869
Brudd på medvirkningsforpliktelser	870
Antesipert mislighold	871
Varsel	871
Innholdet i varselet	872
Hva kan kreves rettet?	873
Fristens lengde	875
Insolvens	876
Bakgrunn	876
Partenes mulighet til å avverge hevning	878
Hevningserklæringen	880
Risikoen – overtakelse	881
Risikoen går over til byggherren	881
Overtakelse	881
Praksis	882
46.2 Gjennomføring av hevningen	883
Gjennomføringen	883
Byggherrens rett til bruk av rigg, tegninger mv.	883
Sikring av bygget	884

INNHold

46.3	Vederlag for utført arbeid	884
	Oppgjør	884
	Totalentreprenørens vederlag	885
	Sluttfaktura	888
	Praksis	889
	Skjulte feil og mangler	889
	Praksis	889
46.4	Erstatning ved byggherrens hevning	890
	Innledning	890
	Dagmulkt	891
	Nødvendige merkostnader	891
	Erstatning for annet tap	893
	Påregnelighetskravet	895
	Praksis	895
46.5	Erstatning ved totalentreprenørens hevning	896
	Innledning	896
	Annet tap	897
	Årsakssammenheng – påregnelig tap	897
	Uenighet om hvorvidt vilkårene for hevning er til stede	898
	Uberettiget hevning	898
	Praksis	899
46.6	Sikkerhet i reklamasjonstiden	900
	Bestemmelsens innhold	900
46.7	Registreringsforretning	901
	Innledning	901
	Begjæring om registreringsforretning	901
	Ensidig innkalling	902
	Registreringens innhold	902
	Fravær – gyldig grunn	903
	Praksis	904
KAPITTEL XI ØVRIGE BESTEMMELSER		905
47	Rettigheter til prosjekteringsmaterialet og dokumenter	905
	Historisk utvikling	905
	Forholdet til lovgivningen og andre regler	906
47.1	Generelt om bruk av dokumenter	908
	Virkeområde og behovet for bestemmelsen	908
	Oversikt over bestemmelsens hovedinnhold	909
	Utgangspunkt	909

	Omfanget av retten til distribusjon av den andre parts dokumenter i samme byggeoppdrag	909
	Senere bruk av dokumentene	911
	Omfanget av retten til bruk av den andre parts dokumenter til andre oppdrag	911
	Tillatelse til bruk	912
47.2	Prosjekteringsmaterialet	912
47.2.1	Byggherrens rett til å få utlevert prosjekteringsmaterialet . . .	912
	<i>Bestemmelsens innhold</i>	912
47.2.2	Rett til å bruke prosjekteringsmaterialet	914
	<i>Bestemmelsens innhold</i>	914
	<i>Virkninger av brudd på bestemmelsen</i>	914
	Praksis	916
48	Rett til kontraktsgjenstanden og materialer	916
	Oversikt over bestemmelsens innhold	916
	Bakgrunn for bestemmelsen	917
	Historisk utvikling	918
	Forholdet til lovgivningen og andre regler	918
	Panteloven: salgspantreglene	919
	Kreditorenes beslagsrett: dekningsloven	924
	Praksis	924
48.1	Eiendomsrettens overgang	925
	Byggherrens eiendomsrett til kontraktsgjenstanden og materialer . . .	925
	Byggherrens kreditorer	927
	Eiendomsretten til materialer	928
	«Betaling» av materialer	929
	Direkte avtale mellom byggherren og leverandør	929
	Ulike typetilfeller av betaling	930
	<i>Spesifisert fakturering</i>	930
	<i>Uspesifisert fakturering</i>	930
	<i>Tilfeller hvor byggherren holder tilbake penger</i>	932
	Praksis	932
48.2	Eiendomsrett til materialer	933
	Bestemmelsens innhold	933
	Praksis	935
49	Ansvar for skade	936
	Innledning	936
	Historisk utvikling	937
	Avgrensninger	937

INNHOOLD

Forholdet til lovgivningen og andre regler	938
Erstatningsrettens grunnvilkår	938
Ulovfestet uaktsomhetsansvar (culpaansvar)	939
Særlig om arbeidsgiveransvaret, skadeserstatningsloven § 2-1	940
Det ulovfestede objektive ansvaret	941
Lovfestet erstatningsansvar	942
Naboloven (grannelova)	942
Forurensningsloven	943
Bustadoppføringslova og håndverkertjenesteloven	943
Praksis	943
49.1 Varsel om fare for skade	944
Første ledd	944
Annet ledd	946
Praksis	947
49.2 Ansvar for skade på den andre partens person eller eiendom ..	947
Første ledd	947
Annet ledd	948
Praksis	949
49.3 Ansvar for skade på miljø, tredjemanns person eller eiendom ..	950
Bestemmelsens innhold	950
Praksis	951
49.4 Fare for øyeblikkelig skade	951
Første ledd	951
Annet ledd	953
Praksis	954
50 Tvister	954
Innledning	954
Historisk utvikling	955
50.1 Minnelige løsninger	956
Bestemmelsens innhold	956
50.2 Prosjektintegrert megling	957
Bestemmelsens innhold	957
50.3 Midlertidig tvisteløsning	958
Innledning	958
Praksis	958
50.3.1 Oppmannsavgjørelse	958
Bakgrunn	958
Når kan oppmannsavgjørelse kreves	959
Bestemmelsens innhold	959

50.3.2	Virkning av oppmannsavgjørelse	963
	<i>Innledning</i>	963
	<i>I hvilke tilfeller får annet ledd betydning?</i>	964
50.4	Tvisteløsning	967
	Domstolsbehandling	967
	Praksis	967
REGISTRE		969
Litteratur		971
Lovregister		976
Stikkord		981
OM FORFATTERNE		1027