

**Ansvarsfordelingen mellom
byggherre og entreprenør ved
etablering av ledninger i grunnen**



Andreas Falch Haugland

Assosiert partner

- 2012 – d.d. Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS
- 2010-2012 Dommerfullmektig, Trondenes tingrett
- 2010-2010 Advokatfullmektig, Advokatfirmaet Enoksen & Steiro



E-post: afh@svw.no
Tlf: 41461992

Etablering av ledninger i grunnen

Enkelte forhold som må tas i betraktning

- Grunnforhold
- Offentligrettslige tillatelser
- Privatrettslige tillatelser
- Kulturminner

Grunnforhold

- Gjenstand for flere tvister
- Utfordrende å prise det ukjente
- Potensielt store økonomiske og tidsmessige konsekvenser

Aftenposten | Spillet | Midtveit | Nærløst | Annonser | Om | Søk

Oslo kommune dømt til å betale 135 mill. ekstra for nye Jordal Amfi

Nye Jordal Amfi harmet i retten etter uenighet mellom Oslo kommune og entreprenør NCC. Nå er dommen klar.



Byggteknikk nr 234 Desember 2019. Høsten 2014 og vinteren 2015 hadde de mest på tryk over 30 millioner kroner. I tillegg var det bygginger i prosjektet har vært gjennom et rekordnivå på 20 millioner kroner til byggingen.

Staten ble dømt til å betale entreprenør 400 millioner kroner –

Åpning av dobbeltspor gjennom Moss utsettes til 2030

Kvikkleire har ført til at prosjektet ikke lenger bare handler om jernbane, sier Bane Nor. Nå må en hel bydel sikres.



- Amalie Egerkvag Eide | Journalist
- Sara Vilde Sjøli | Journalist
- Jule Helene Gørthe | Journalist
- Måttas Fossheim-Kristoffersen | Journalist
- Arne Oppedal | Journalist

Publisert 6. sep. kl. 12:03
Oppdatert 6. sep. kl. 15:03

UTSETTES: Bane Nor opplyser onsdag om at åpningen av nytt dobbeltspor i Moss ikke vil stje feil i 2030. (Illustrasjon: Bane Nor)

Hva er grunnforhold og hva er ikke grunnforhold?

- Ingen definisjon i standardene
 - Forhold ved grunnen
 - Fysiske forhold, avgrenses mot rettslige forhold
- Avgrenses mot det fysiske arbeidsunderlaget (NS 8407 pkt. 22.3): Ingen definisjon, men tale om menneskeskapte konstruksjoner som det skal bygges videre på. Lik risikoregel som grunnforholdene.
- Avgrenses mot kulturminner (NS 8407 pkt. 23.3)

Hva er grunnforhold og hva er ikke grunnforhold?

- Avgrenses mot prosjektering (NS 8407 pkt. 16.1/24.2.1)
 - Feil vurdering vs. feil grunnlag for vurderingen
 - Teorien: Var vurderingen feil, eller var den riktig basert på de forutsetninger som lå til grunn?
 - Praxis: Uklart grenseskille. Eks.: geolog eller geotekniker beskriver grunnforholdene i en rapport. Beskrivelsen bygger på vurderinger, men hvordan skal entreprenøren forvente noe annet enn det som beskrives?

Grunnleggende utgangspunkter

Totalentreprise vs. utførelsesentreprise

- Totalentreprise:
 - Brukes stadig oftere, også av offentlige byggherrer
 - Ofte fastpriskontrakter – reguleringen av ansvaret for grunnforholdene blir viktigere
 - NS 8407 har mer omfattende regulering av ansvaret for grunnforholdene
 - Mer og mer vanlig å overføre mer og mer risiko til totalentreprenøren
- Utførelsesentreprise:
 - Tradisjonell entreprisemodell
 - Vederlagsmodellen varierer
 - Regulert i NS 8405, men mindre omfattende regulering
 - Mindre vanlig å overføre risiko til entreprenøren

Grunnforhold

Regelen

- NS 8407 pkt. 23.1: *"Byggherren har risikoen for forhold ved grunnen dersom de avviker fra det totalentreprenøren hadde grunn til å regne med ved utarbeidelsen av tilbudet".*
- NS 8405 pkt. 19.3: *"Byggherren bærer risikoen for at det fysiske arbeidsunderlaget og grunnforholdene er slik entreprenøren hadde grunn til å regne med ut fra kontrakten, oppdraget art og omstendighetene for øvrig."*
- I tråd med entrepriserettens overordnede prinsipp om at risikoen følger funksjonsfordelingen.

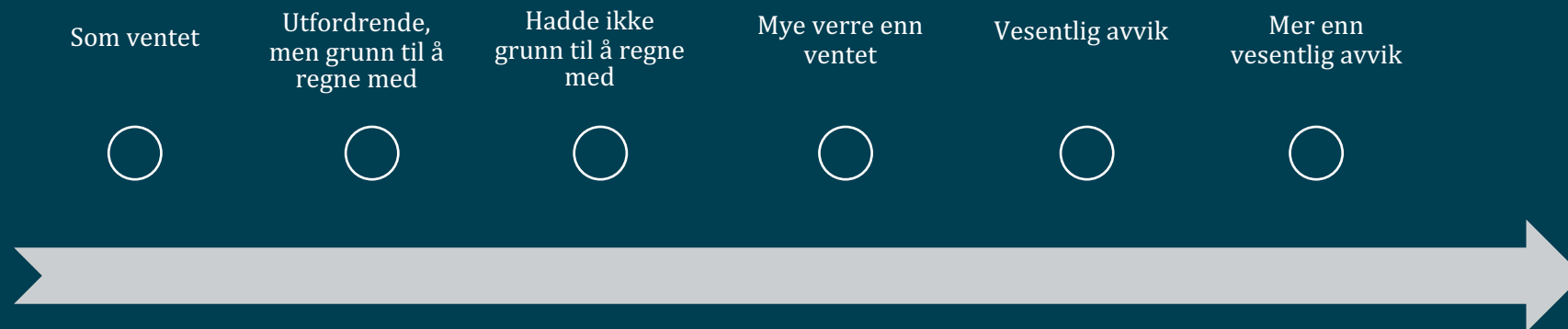
Grunnforhold

NS 8407 – avtalt plassering av risiko

- NS 8407 pkt. 23.2: *"Dersom det er avtalt at totalentreprenøren har risikoen for forhold ved grunnen, kan totalentreprenøren likevel påberope seg at forholdene avviker vesentlig fra det totalentreprenøren hadde grunn til å regne med basert på reglene i 23.1."*
 - Risikoen kan overføres til entreprenøren, men vesentlige avvik fra det entreprenøren hadde grunn til å regne med forblir byggherrens risiko.
 - I realiteten endres kun en terskel, ingen garanti mot tvist

Grunnforhold

Terskel



Grunnforhold

NS 8405 – avtalt plassering av risiko

- Ingen tilsvarende regel i NS 8405.



OBS: Kontraktene er (naturligvis) taus med hensyn til hva entreprenøren hadde grunn til å regne med, og hva som avviker vesentlig fra hva han hadde grunn til å regne med.

Grunnforhold

Hva skal entreprenøren se på for å finne ut hva han må regne med?

NS 8407

- NS 8407 pkt. 23.1 fjerde ledd: *"Alle foreliggende opplysninger i saken skal tas i betraktning ved avgjørelsen av hva totalentreprenøren hadde grunn til å regne med"*
- NS 8407 pkt. 23.1 tredje ledd: Byggherren plikter å gi en del opplysninger. (Kjente eller måtte kjenne til)
- NS 8407 pkt. 23.1 andre ledd: Entreprenøren plikter å innhente en del opplysninger (befaring, opplysninger fra offentlig myndighet, opplysninger om eksisterende kabler fra offentlig myndighet og andre det er nærliggende å kontakte)

NS 8405

- NS 8405 pkt. 19.3: *"..kontrakten, oppdragets art og omstendighetene for øvrig".*

Grunnforhold

Hva har så entreprenøren grunn til å forvente?

- Kontraktene inneholder ingen terskel ut over "grunn til å forvente".
- Grunnforhold er usikkert, ingen vet hva som er der
 - > Entreprenøren må tale en viss variasjon
- Bør unngå at entreprenøren priser inn for mye risiko
 - > Mulig å finne en "normal variasjon"?
- Må vurderes helt konkret
 - > Stor variasjon vs. liten variasjon?

Hva bør partene gjøre?

Byggherre

Inkluder oppdaterte kart og innhente informasjon som tas inn i kontrakten. Utfør grunnundersøkelser.

Byggherre

Bruk av advokater?

Byggherre

Magefølelse? Spørsmålet er bare hva han måtte regne med.

Byggherre

Avtale at entreprenøren har ansvaret for kabelpåvisninger?

Byggherre

Balansert risikofordeling, eller bruke markedsmakten? (Offentlige anskaffelser gir stor makt over kontraktsbetingelsene)

Entreprenør

Les tilbudsgrunnlaget nøye, og vær obs på krumspring fra lure byggherrer.

Offentligrettslige tillatelser

Plikt til å innhente og fordeling av risiko

- NS 8407 pkt. 16.3:

*"Er ikke annet avtalt, **skal totalentreprenøren** innhente nødvendig dokumentasjon og **forestå søknad om tillatelser** fra offentlig myndighet til å **utføre og ta i bruk** kontraktsgjenstanden. Dette gjelder likevel ikke tillatelser som i hovedsak er nødvendige for den virksomhet som kontraktsgjenstanden skal benyttes til. Øvrige tillatelser skal innhentes av byggherren.*

***Totalentreprenøren har ikke** risikoen for at tillatelser ikke gis, hvis dette skyldes forhold utenfor hans kontroll."*

- NS 8407 pkt. 22.2:

*"Byggherren skal sørge for at han har den nødvendige **offentligrettslige og privatrettslige råderett over eiendommen og tilkomst til denne**, herunder at verken naboer eller andre tredjemenn har rettigheter over eiendommen som kommer i konflikt med **totalentreprenørens arbeid.**"*

Offentligrettslige tillatelser

Plikt til å innhente og fordeling av risiko

- *NS 8405 pkt. 19.6:*

"Byggherren skal skaffe de nødvendige tillatelser som etter lover og forskrifter skal utstedes til ham eller hans kontraktsmedhjelpere, så som eventuell rammetillatelse m.v."

Privatrettslige tillatelser

Plikt til å innhente og fordeling av risiko

- NS 8407 pkt. 22.2.
- Byggherrens plikt med mindre annet avtales
- Byggherrens risiko

Kulturminner

- NS 8407 pkt. 23.3:

"Totalentreprenøren har ikke risikoen for kulturminner som faller inn under lov av 6. juni 1978 nr. 50 om kulturminner med mindre han hadde kunnskap om dem da han inngav tilbud."

- Byggherrens ansvar, med mindre entreprenøren var klar over kulturminnene.
 - Definert i kultminneloven. Hva med andre kulturminner?
- NS 8405: Ingen regulering. Byggherrens risiko.

simonsen vogtving

www.svw.no