

ENTREPRISEJURIDISK SEMINAR – FARRIS BAD

Regningsarbeid

– og eventuell avkortning i vederlaget for slikt arbeid

JACOB F. BULL OG KRISTINE HYLDMO BJØRNVIK

02.09.2022

THOMMESSEN

Agenda

1. Ulike typer vederlagsformat
2. For hvilke arbeider/prosjekter avtales typisk oppgjør på regning?
3. NS-kontraktenes (NS 8405 og NS 8407) regulering av regningsarbeid
4. Avkortning i vederlaget etter NS-kontraktene og etter bakgrunnsretten
5. Vurdering av noen typetilfeller



Ulike typer vederlagsformat

Ulike typer vederlagsformat

Tradisjonelle formater



- **Fastpris**
 - Vederlaget avtalt på forhånd til et bestemt beløp
- **Enhetspriser og mengderegulering**
 - Avregning basert på faktiske mengder (reelle eller teoretiske) og avtalte rater
- **Regningsarbeid**
 - Vederlag basert på nødvendige og dokumenterte kostnader, men typisk avtalt timerater og påslagsprosjenter

Avledede vederlagsformer



- **Avledede vederlagsformer**
 - Estimat/målpris med insentivavtale (bonus/malus) og eventuelt garantert makspris/takpris
 - Avtalt konvertering fra regning til fastpris på et fastsatt tidspunkt, når prosjekteringen har nådd en viss modenhet eller en viss andel av kontraktsomfanget er kontrahert

Kombinasjon av ulike vederlagsformer i samme kontrakt

Ulike typer vederlagsformat

Ingen nødvendig sammenheng mellom
entrepriseform og vederlagsformat

Entreprisekontraktene har reguleringer
for de ulike vederlagsformatene, men tar
ikke stilling til hvilket vederlagsformat
som skal benyttes



- **Totalentreprise**
 - Alle formater kan tenkes benyttet, men tradisjonelt ofte fastpris
- **Utførelsesentreprise**
 - Normalt enhetspriser eller regning



- Valg av vederlagsformat må gjøres i den konkrete kontrakt før/ved inngåelse
- Om ikke annet er avtalt, er hovedregelen at arbeidet skal skje på regning

Ulike typer vederlagsformat

Valg av vederlagsformat har stor betydning for risikofordelingen i kontrakten

Format/risiko	Fast pris	Enhetspris	Regning	
Innkjøp/kostnader (kostnad pr enhet)	Entreprenør	Entreprenør	Entreprenør	Byggherre
Produktivitet (tid pr enhet)	Entreprenør	Entreprenør	Byggherre	
Mengde (antall enheter)	Entreprenør	Byggherre	Byggherre	



For hvilke arbeider/prosjekter
avtales typisk oppgjør på regning?

For hvilke arbeider/prosjekter avtales typisk oppgjør på regning?

1

Umodent eller usikkert arbeids-underlag

- Byggherre har ikke tid til å avvente prosjekteringen
- Rehabiliterings-prosjekter hvor det er usikkerhet knyttet til visse arbeider eller totaltilstanden

2

Stor usikkerhet knyttet til visse risiko-elementer

Eksempelvis grunnforhold og omfanget/behovet for peling

3

Stor grad av samordning med andre

Eksempelvis utstyrsleveranser hvor installasjons-arbeidet skal samordnes/koordineres med andre

4

Urolige markeds-forhold

Ikke mulig å oppnå fornuftige fastpriser/enhets-priser fra entreprenører/leverandører

5

Byggherren ønsker å beholde stor grad av fleksibilitet



NS-kontraktenes regulering av regningsarbeid

NS 8405 og NS 8407

NS-kontraktenes regulering av regningsarbeid

NS 8405 punkt 31.1

NS 8407 punkt 30.1

”

Når arbeid skal utføres etter regning [Ved regningsarbeid], skal [total]entreprenøren ha betalt for **nødvendige kostnader** med å utføre arbeidet **og** et **avtalt eller sedvanlig påslag** til dekning av indirekte kostnader, risiko og fortjeneste.

Regningsarbeider skal drives **rasjonelt og forsvarlig**.

- Bestemmelsen gir føringer for den nærmere fastleggningen av riktig utmålt vederlag for regningsarbeid – dvs. vilkårene for at vederlag opptjenes
- Avkortning i vederlaget kommer i utgangspunktet inn etter at rett utmålt vederlag er fastsatt, men vurderingstemaene kan overlappe

"nødvendige kostnader med å utføre arbeidet" og "rasjonelt og forsvarlig"

- I utgangspunktet har entreprenøren krav på å få dekket sine reelle kostnader på det tidspunkt arbeidene ble utført, men kostnadene må ha vært nødvendige og arbeidet må ha vært drevet rasjonelt og forsvarlig
- Vurderingen må ta utgangspunkt i avtalen mellom partene, det konkrete prosjektet og de enkelte kostnadselementene
 - Levering til en bestemt tid, på et bestemt sted og til en bestemt kvalitet



Tid – må påregnes høyere kostnader dersom det er avtalt en stram tidsplan



Sted – får betalt basert på de faktiske forholdene på byggeplass; eksempelvis vinterdrift, vanskelig tilkomst eller utstrakt behov for samordning/koordinering med andre



Kvalitet – får betalt for faglig godt arbeid med bruk av kvalifisert personell, men valgte løsninger og benyttede materialer kan ikke være unødvendig kostbare for å nå det avtalte resultatet

Nærmere om de ulike kostnadselementene

Materialkostnader

- Dekkes fullt ut, forutsatt at de har vært nødvendige, dvs. ikke unødvendig kostbare eller valgt løsning ikke vært unødvendig kostbar for å nå avtalt resultat
- Videreføre innkjøpskostnad fra underleverandører
- Rabatter skal komme byggherren til gode, men kan være vanskelig å fastslå ved volum-/årsrabatter

Lønn

- Ved avtalt timesats for ulike stillingskategorier legges denne til grunn
- I motsatt fall dokumenterte reelle lønnskostnader, forutsatt lik eller tilnærmet lik tarifflønn eller alminnelig lønn der arbeidet utføres
- Overtidstillegg – avtalt overtidsats eller reell kostnad, forutsatt at overtid har vært nødvendig
- **Problemstilling: Hvilke medarbeideres arbeidsinnsats kan kreves dekket basert på medgått tid og hvilke medarbeidere dekkes gjennom påslaget, dvs. indirekte kostnader/overheadkostnader?**

Nærmere om de ulike kostnadselementene

Utstyr og maskiner

- Vanlig (hånd)verktøy og utstyr/arbeidsredskap antas omfattet av timepris eller påslag
- Spesialutstyr
 - Krav på dekning av kostnad, men kan utstyret brukes også på andre prosjekter må kostnaden fastlegges/allokeres konkret
 - Naturlig å ta utgangspunkt i leiekostnaden for slikt utstyr – ekstern leiekostnad minus påslag eller intern prislister
- Stillas, brakkerigg etc.
 - Tilsvarende som for spesialutstyr



NS-kontraktenes regulering av regningsarbeid

"avtalt eller sedvanlig påslag "

- Enklest og klart å anbefale at påslaget for dekning av indirekte kostnader, risiko og fortjeneste avtales
- Avtalt påslag kan enten fastsettes til et bestemt beløp eller en prosentsats av totalkostnaden
- Sedvanlig påslag – vanlig påslag i bransjen for de aktuelle arbeider
 - Kan være høyere/lavere enn entreprenørens kalkulerte indirekte kostnader, risikopåslag og fortjenestemargin
 - Vanskelig å gi noen klar indikasjon på hva som utgjør et sedvanlig påslag
 - Varierer avhengig av bransje, type arbeid, markedssituasjon og lokale forhold



NS-kontraktens regulering av regningsarbeid

Dokumentasjon og kontroll

NS 8405 punkt 31.4 og NS 8407 punkt 30.3

Entreprenøren skal *hver uke* sende byggherren spesifiserte oppgaver over påløpte kostnader

Unntak for kostnader og tidsforbruk som skyldes forsinkelse eller svikt ved byggherrens ytelser, hvor entreprenøren kan kreve at oppgavene ikke skal sendes oftere enn hver måned

Byggherren skal kontrollere oppgavene *innen 14 dager* etter mottak

Byggherren kan også innen 14 dager etter mottak be om ytterligere dokumentasjon

Byggherren må *varsle* innen 14 dager hvis han mener at de spesifiserte oppgavene ikke stemmer med det som faktisk er utført eller levert, eller er basert på uriktige opplysninger

I motsatt fall legges oppgavene i utgangspunktet *til grunn for oppgjøret*

Hvis entreprenøren ikke leverer oppgaver hver uke, eller oversitter fristen på å gi ytterligere dokumentasjon, har han bare krav på dekning av de utgifter byggherren *måtte forstå* at entreprenøren har hatt, pluss påslag



Avkortning i vederlaget

Avkortning i vederlaget etter NS-kontraktenes bestemmelser

”

Byggherren er likevel ikke avskåret fra senere å påberope at oppgavene er uriktige som følge av forsett eller grov uaktsomhet, **eller at de totale kostnadene er blitt unødvendig høye på grunn av urasjonell drift eller annet uforsvarlig forhold hos totalentreprenøren.**

NS 8407 punkt 30.3.2 siste ledd

Gå til **www.menti.com**
Og bruk koden **8807 6570**



Gå til www.menti.com
Og bruk koden **8807 6570**



Bakgrunnsrettens regel om avkortning

Byggmesterdommen

Byggherre ikke forpliktet til å betale "merkostnader som måtte ha sin årsak i uforsvarlig forhold fra byggmesteren selv eller noen han svarer for, hva enten dette skyldes planlegging, ledelse eller utføring av arbeidet"

Sandvik (1966)

"Prinsippet om at vederlagsberegningen ved regningsarbeid baseres på de faktiske kostnader, gjelder med den sentrale og viktige modifikasjon at entreprenøren ikke har krav på dekning av kostnader som har sin årsak i at arbeidet er drevet eller administrert på uforsvarlig måte"

Avkortning i vederlaget

Vilkårene - sammenfattet



Er urasjonell drift alltid uforsvarlig?

Sandvik (1966)

På ingen måte slik at enhver påvist urasjonell drift skal medføre at en avskjærer full dekning av kostnader

Bare hvor det kan konstateres uforsvarlig forhold (...) må entreprenøren finne seg i å få regningen redusert



Hvordan har byggherren forholdt seg underveis?

Har entreprenøren rapportert løpende?

Betydningen av at det er utarbeidet et budsjett som sluttregningen overstiger?

Hvor godt er arbeidsomfanget definert?

Ved utarbeidet budsjett, hvilken betydning får det at overskridelser ikke er varslet?

Hvor stram er tidsplanen?



Momenter som er vektlagt i rettspraksis

Vilkår 2: Merkostnader / unødvendig høye kostnader

Hvor dyrt er for dyrt?

- Entreprenøren har en betydelig margin
- Terskelen for avkortning særlig høy for prosjekter der det er utfordrende å fastlegge ressurspådraget for tilsvarende arbeid, eksempelvis pga. stort innslag av skreddersøm





Vilkår 3: Årsakssammenheng

Problematisert i underrettspraksis om avkortning

- **LB-2014-511**

"Rettspraksis viser at i saker hvor krav om overfakturering har ført frem, har det gjerne vært påvist helt spesifikke forhold som har bidratt til det høye timetallet"

- **LB-2004-887**

"Autovilles aktivitet medfører videre at det er vanskeligere å avklare i hvilken utstrekning kostnadsutviklingen kan henføres til Peabs styring av prosjektet"

Vilkår 3: Årsakssammenheng

Vurderingstema og beviskrav følger av plunder og heft-dommen (Rt-2019-1225-A)

- Gjaldt krav om tilleggsvederlag for plunder og heft
- Vilkårene for å få tilleggsvederlag for plunder og heft, jf. avsnitt 57, ligner vilkårene for å kreve avkortning (med motsatt fortegn):
 1. at det foreligger byggherreforhold
 2. at entreprenøren er påført merutgifter; og
 3. at det er årsakssammenheng mellom byggherreforhold og merutgiftene
- Høyesterett oppstiller krav til hvilke bevis den part som har produktivetsrisikoen må føre for sitt krav (byggherre ved regningsarbeid)



Årsakssammenheng må – også for krav om avkortning i vederlag – fastlegges i to trinn

1. trinn fra plunder og heft-dommen

- Må påvise at det foreligger et byggherreforhold
- Må påvise hvilke arbeidsoperasjoner forholdet har påvirket (type arbeid, sted)
- Må påvise i hvilke(n) periode(r) påvirkning har skjedd
- Må påvise hvilke konsekvenser i form av redusert produktivitet de konkrete påberopte byggherreforholdene har medført

2. trinn fra plunder og heft-dommen

- Fastleggelse av merutgifter må knyttes opp mot første trinn, jf. avsnitt 87
- Siktemål er å sette korrekt verdi på påviste forhold – her er det et visst rom for skjønn (ikke i trinn 1)
- Men rommet for skjønn snevret inn ved den fremgangsmåten som må brukes i trinn 1

Hensynene er de samme ved krav om avkortning som ved tilleggsvederlag pga. urasjonell drift

- Hovedgrunnen til at Høyesterett opphevet lagmannsrettens dom var at den skjønsmessige utmålingen fremsto som frikoblet fra faktum som var bevist (avsnitt 98)
- Lagmannsretten hadde fastslått noen byggherreforhold og konstatert et avvik mellom kalkyle og sluttregning, og så skjønnnet over hvor mye vederlag entreprenøren skulle få – det var ikke nok
- Kravet til årsakssammenheng og grensene for skjønn er nødvendig for å ivareta hensynet til kontradiksjon, jf. avsnitt 88
- **De samme hensynene gjør seg gjeldende ved spørsmål om avkortning pga. uforsvarlig forhold**



Vurdering av noen typetilfeller

Noen typetilfeller

Kan byggherren kreve avkortning for tid som er medgått til retting av egne feil?

Gå til www.menti.com
Og bruk koden **8807 6570**



Noen typetilfeller

Hvilken betydning har det at det er gitt kostnadsoverslag?

Takk for oppmerksomheten!

thommessen.no
Oslo • Bergen • Stavanger • London



Jacob F. Bull

PARTNER // ADVOKAT

Oslo

M +47 48 05 24 21

E jbu@thommessen.no



**Kristine Hyldmo
Bjørnvik**

PARTNER // ADVOKAT

Oslo

M +47 99 46 74 23

E khb@thommessen.no