

Entreprenørens krav på tilleggsvederlag for endringsarbeider i totalentrepriser

av advokat Thor Johan K. Larsen

1. Utgangspunkt – avtalen med byggherren

Kontrakten er et naturlig utgangspunkt ved vurderingen av hva som er tilleggsarbeider, da kontrakten med dens bilag og prosjektmateriale danner grunnlag for hvilket arbeid som hører til den opprinnelige kontrakten.

Ved spørsmålet om hva som er tilleggsarbeider hvilke arbeider som er Avtalen med Larvik kommune av 6.6.2006 er en fastsumkontrakt, hvor prisen er satt til kr. 22 501 105,76 inkl. mva.

I kontraktens punkt 3 er det videre avtalt at kontraktssummen ikke skal indeksreguleres.

Under byggearbeidene ble det fortløpende avtalt endringer, noe som har medført høyere byggekostnader. Larvik kommune kan naturligvis ikke kreve at dere også gjør endringsarbeidene innenfor fastsummen, ettersom det er kommunen som har bedt om endringene.

2. Avtale om endringer – 15 % regelen

I henhold til NS 8405 pkt. 20.1 kan byggherren kreve at det gjøres endringer, likevel ikke ut over 15 % netto tillegg av kontraktssummen.

Selv om byggherren ikke kan kreve endringer ut over 15 % netto av kontraktssummen, er det imidlertid ingenting i veien for at partene avtaler mer omfattende endringer. I så fall kan entreprenøren kreve ny kontrakt eller at det opprettes egen endringskontrakt.

Jeg forstod det slik at det ikke var opprettet ny formell kontrakt, men at endringene inngår i korrespondanse og referater for øvrig. Det kan derfor dokumenteres at endringene er avtalt mellom partene og hvilke endringsarbeider som faktisk er utført.

Endringsarbeid medfører økte byggekostnader; økte materialkostnader, medgåtte arbeidstimer, rigging, drifting, forsikringer etc. Entreprenøren har derfor, som et utgangspunkt, krav på vederlag for endringsarbeid.

3. Hva kan kreves vederlagsjustering for

a. Vederlagsjustering for endringer

Det følger av NS 8405 pkt. 24.1 at ”partene har krav på den justering av vederlaget som endringen medfører.”

Justering av vederlaget innebærer at dere har krav på dekningsbidrag inkludert fortjeneste på selve endringsarbeidet. Hvordan beregningen foretas, kommer jeg tilbake til under punkt 4.

Regelen i NS 8405 pkt. 24.1 gir også rett til justering av vederlag som følge av forsinkelse. Dette er, så vidt jeg har forstått, gjort opp.

b. Vederlagsjustering for rigg og drift og eventuelt kapitalytelser

Dersom endringene medfører økte kostnader i forhold til kapitalytelser (forsikringer, sikkerhetsstillelse, avgifter og gebyrer), rigging, drift og nedrigging, har dere også krav på merkostnaden, jf. NS 8405 pkt. 24.2 første ledd. Forutsetningen er at ekstrakostnaden er en nødvendig følge av endringene.

Det er imidlertid et krav i NS 8405 pkt. 24.2 andre ledd at entreprenøren holder byggherren løpende orientert om kostnadene.

c. Vederlagsjustering ved forstyrrelser som påfører entreprenøren økte kostnader

Det kan være at endringene som pålegges entreprenøren eller avtales mellom partene medfører så vidt store forstyrrelser at entreprenøren får økte kostnader.

I så fall kan entreprenøren kreve utgifter og kostnader dekket av byggherren, jf. NS 8405 pkt. 24.3 første ledd.

Det er imidlertid samme krav om under bokstav b om at entreprenøren holder byggherren orientert, jf. NS 8405 pkt. 24.3 andre ledd.

4. Beregningen av vederlagsjusteringen

Dersom kontraktsdokumentene har oppgitte enhetspriser (priser som er avtalt på forhånd), skal disse benyttes ved beregningen av vederlagsjusteringen. Dette følger av NS 8405 pkt. 24.5 første ledd.

Normalt skal man benytte de opprinnelige enhetsprisene. Dette gjelder imidlertid ikke hvis dette forrykker partenes forutsetninger, jf. pkt. 24.5 tredje ledd. Forhold som kan forrykke partenes forutsetninger kan eksempelvis være omfanget av eller antall endringer, tidspunkt for endringsarbeid eller lignende.

Dersom det ikke foreligger enhetspriser, skal det normalt i forkant av endringsarbeidene gis et tilbud fra entreprenøren. Dersom avtale ikke kommer i stand, skal arbeidene utføres som regningsarbeid, jf. NS 8405 pkt. 24.6.

Når det gjelder vederlagsjustering for rigg, drift og kapitalytelser, vil det være nødvendige kostnader som byggherren skal dekke. Det kan selvsagt bli diskusjon om det var nødvendig med ekstra sikring, hvor strenge og omfattende sikringskrav som er nødvendig å iverksette for endringsarbeidene osv. Svaret beror derfor på en skjønsmessig vurdering.

5. Varsling

Jeg nevner for ordens skyld at pkt. 23.1 har regler om entreprenørens varslingsplikt for justering av vederlaget etter endringsordre.

Som det følger av bestemmelsens første ledd skal entreprenøren skriftlig varsle byggherren om sin oppfatning av hvilken virkning endringen skal ha på vederlaget. Varselet skal gis uten ugrunnet opphold.

Konsekvensen av for sent fremsatt varsel, er ikke at kravet faller bort. Vederlaget skal i så fall justeres til det beløp som byggherren måtte forstå endringen ville føre til. Det kan naturlig nok være vanskelig å si hva en byggherre måtte forstå, men det kan antagelig tillegges vekt at Larvik kommune er en profesjonell byggherre og derfor må forstå mer enn hva en forbruker kan. Kostnader i henhold til dokumenterte innkjøp, arbeidstimer og påslag vil normalt være innenfor hva en byggherre måtte forstå.

6. Indeksregulering

I kontrakten med Larvik kommune er det avtalt at kontraktssummen ikke skal indeksreguleres. Det betyr at kontraktssummen ikke skal reguleres for endringer i prisnivået, jf. NS 8405 pkt. 27.1.

7. Avsluttende bemerkninger

Under henvisning til ovennevnte kan det være gode grunner til at dere skal ha et tilleggsvederlag som overstiger 15 % grensen. Dette avhenger imidlertid mye av hendelsesforløpet, særlig korrespondansen mellom partene og hvordan varslingsreglene har blitt fulgt opp. Jeg er ikke kjent med hvordan dette har blitt løst. Jeg tar derfor forbehold om endringer av min foreløpige konklusjon.