

# Sjekkliste for entreprisekontrakter etter NS 8405:2008 / NS 8415:2008

Alle kontrakter bør kontrolleres opp mot tilhørende sjekkliste

Oppdragsgiver		Entreprenør	
Kontaktperson		Kontaktperson	
Mobil		Mobil	
E-post		E-post	
Postadresse		Postadresse	

## 1. Før oppstart

		Utført ja/nei	Dato	Init.	Merknader
Pkt. 3.1	Er kontrakt signert?				Mangler signatur vil oppdraget gå etter «ulovfestet entrepriserett» som er sammendraget av rettspraksis gjennom de siste 40-50 år. Da kommer ikke preklusjonsreglene til anvendelse
	Hvis signert - er rekkefølgen i pkt. 3.1 endret?				Er det endret rekkefølge på dokumentene – typisk at oppdragsgivers forespørsel går foran entreprenørens tilbud – vil de forbehold entreprenøren ha tatt i sitt tilbud ikke ha noen verdi med mindre det tas inn under «særlige bestemmelser i selve kontraktsformularet.
	Skal det engasjeres underentreprenører?				NS 8415 er relevant, men ofte også NS 8417 dersom det er en underentreprise med prosjektering - typisk teknisk entreprise.
Pkt. 15.1	Er det meldt om hvilke UE'er som skal brukes?				Plikten gjelder bare UE'er som ikke fremgår av tilbudet.
	Oppdragsgiver må eventuelt protestere mot valgte UE innen <b>14 dager</b> fra mottatt melding. Er protest mottatt innen denne fristen?				For sein innsigelse kan avvises. Oppdragsgivers eventuelle innsigelse må skje skriftlig.
	Er det egne avtaler med underleverandører?				Dersom ikke leverandørene har akseptert NS 8409 som betingelser for kjøpet vil leverandøren bare være ansvarlig for reklamasjoner i 2 år iht. kjøpsloven. Derfor bær alle bestillinger skje iht. NS 8409 slik at leverandøren har det samme ansvar for reklamasjoner som entreprenøren har overfor sin oppdragsgiver
Pkt. 8.2	Er det avtalt e-post som "skriftlig" i avtalen				Normalt bør meldinger sendes på e-posten som PDF
Pkt. 27.2	Er det avtalt mengdekontroll?				Hvis «ja» vil entreprenøren ha overtatt ansvaret for at oppdragsgivers «spekk» har undervurdert mengdene.

Ja/nei

	Hvis ja - er det utført?				Entreprenøren kan- innen fristen – ta forbehold for forhold som ikke lar seg kontrollere med det materialet som er mottatt
Pkt. 9.1	Er det stillet bankgaranti innen <b>14 dager</b> fra signering av kontrakt?				Begge parter plikter uoppfordret å stille bankgaranti. Hoved-entreprenøren må vurdere om underentreprenøren skal være medforsikret dersom han har en NS 8415-kontrakt med UE
	Er det kontrollert at den annen part har stillet garanti? (Samme frist)				Oppdragsgiver har ikke betalingsplikt før bankgaranti er stillet
	Hvis oppdragsgiver ikke har stillet garanti i tide - er det vurdert å kreve utsettelse med oppstart?				Entreprenøren kan kreve utsatt oppstart og forlenget byggetid om garantien fra oppdragsgiver ikke stilles i tide. Krever skriftlig varsel om fristforlengelse/dekning av merkostnader.
Pkt. 19.7	Har oppdragsgiver fremmet "----oversikt over koordinering av aktørene i byggesaken----" innen <b>4 uker</b> fra kontraktsdato?				Ikke sjelden vil slik koordineringsplan ikke bli levert av oppdragsgiver. Da bør entreprenøren purre på denne, men uten slik plan fra oppdragsgiver kan entreprenøren bygge på de planer han har mottatt fra oppdragsgiver så langt.
Pkt. 18.1	Har Entreprenøren oversendt fremdriftsplan innen <b>6 uker</b> fra kontraktsdato?				Entreprenørens fremdriftsplan som skal levers innen 6 uker fra signatur av kontrakt er ALLTID viktig. Den skal vise den fremdriften entreprenøren planlegger basert på kontraktens forutsetninger på tidspunktet for kontraktsinngåelse. Alle avvik fra denne planen kan meldes som tillegg i form av fristforlengelse eller merkostnader. Denne fremdriftsplanen er derfor viktig også selv om det senere kommer nye omforente fremdriftsplaner. Tillegg skal varles etter planen som entreprenøren lever etter 6 uker – selv om det kommer nye reviderte fremdriftsplaner. De reviderte fremdriftsplanene er bare koordinering av et forsinket prosjekt, men den fremdriftsplanen som er levert 6 uker etter signatur viser er det entreprenøren har priset. Alle fravik fra denne er berettigede tillegg.
Pkt. 18.2, 2. ledd	Er det laget rutiner for varsling av avvik fra egen utarbeidet fremdriftsplan?				Entreprenøren plikter å varsle avvik fra fremdriftsplanen uavhengig av om det skyldes egne forsinkelser eller andres forsinkelser. Manglende oppfølging av varslingsplikten medfører ikke preklusjon, men <b>kan</b> gi grunnlag for erstatning fra oppdragsgiver dersom manglende varsling har medført merkostnader på grunn manglende slik varsel

Ja/nei

Pkt. 18.3	Er fremdriftsplanen samordnet med andre aktører?				Oppdragsgiver skal ha presentert sin koordineringsplan og denne skal Entreprenøren forholde seg til i sin fremdriftsplan. Det er oppdragsgivers problem om koordineringsplan mangler.
Pt. 16	Har Oppdragsgiver meldt tiltransport av andre sidestilte entreprenører?				Ved tiltransport overtar entreprenøren det fulle ansvar for den tiltransporterte entreprenørens arbeider. Tiltransport trenger entreprenøren bare å akseptere dersom oppdragsgiver er gitt rett til slik tiltransport i kontrakten. Da vil kontraktssummen endres og bankgarantiene skal endres tilsvarende.
	Hvis ja - er det eventuelt protestert innen <b>14 dager</b> fra mottagelsen?				Entreprenøren kan motsette seg å få tiltransportert en annen entreprenør dersom det foreligge «saklig grunn»
Pkt. 13.2	Har oppdragsgiver varslet uegnet prosjektering fra entreprenør?				Oppdragsgiver har plikt til å varsle feil ved den mottatte prosjektering. Entreprenøren plikter bare å varsle om feil han visste eller burde vite om. Entreprenøren må <b>aldri</b> selv finne en alternativ løsning fordi han da får prosjekteringsansvar for denne nye løsningen og risikoen for at denne fungerer.
Pkt. 21.1	Er det varslet mistanke om evt. feil i påvisning eller at noe er uriktig?				Som forrige punkt.
Pkt. 21.1, 3. ledd	Har entreprenøren opplyst når han må ha dokumenter - eventuelt at han må ha dokumenter tidligere enn først antatt?				Entreprenøren bør i sin fremdriftsplan etter 6 uker fra kontrakts-signatur presisere når han må ha den prosjekteringen han så langt ikke har mottatt. Dersom prosjekteringen da ikke mottas innen den frist entreprenøren har satt kan entreprenøren kreve fristforlengelse om dekning av dokumenterbare merkostnader som følge av forsinket prosjektering
Pkt. 7.2	Er det avviklet oppstartmøte før fysisk oppstart? Bør holdes.				Det må føres protokoll fra møtet som viser hva som ble avtalt. I oppstartmøte bør det diskuteres rutiner for varslinger av avvik/ endringer, preklusjon ved for sein varsling/svar, regler for regningsarbeider m.v. Det må også tas inn de bestemmelser i kontrakten man <b>ikke</b> har tenkt å følge slik som f.eks. levering av FDV ved overtagelse, innreguleringsprotokoller, KS'er m.v.
	Er det avklart hvor og hvordan eventuelle varsler skal sendes?				Bare varsler sendt til kontraktens kontaktpersoner er gyldige. Nye kontaktpersoner må presiseres i et byggemøte eller tilsvarende. Varsler bør sendes på skjema og nummereres.
	Er det avklart hvilke skjemaer som skal benyttes ved avvik/endringer/tillegg mv.?				De skjemaer som skal benyttes bør avtales i oppstartmøte. Det er et vesentlig avvik fra NS 8405/-15 at oppdragsgiver skal

Ja/nei

					godkjenne den enkelte endringsmelding. Det frarådes å avtale at alle endringer skal godkjennes av oppdragsgiver. Dersom slik avtale inngås bør kontraktens bestemmelse om entreprenøren utføringsplikt for omtvistede endringsarbeider tas ut.
	Er kontaktpersoner og fullmakter kontrollert og avklart?				Adresse og begrensninger i fullmakter må fremgå av protokollen fra et oppstartmøte om det ikke fremgår på annen måte. I mangel av slik presisering har partenes representanter alle fullmakter uten begrensning.
	Er det diskutert betydningen av forsinkede varsler eller forsinkede svar på varsler?				Fristen er "uten ugrunnet opphold". Kontrakten forutsetter at begge parter har tilstrekkelige administrative ressurser til å varsle og svare på varsler «uten ugrunnet opphold». Har entreprenøren varsler for seint har oppdragsgiver rett til å anse at et en endring vil foretas uten at det vil kreves tilleggsbetaling eller fristforlengelse. Et seinere varsel kan avvises. Tilsvarende manglende svar fra oppdragsgiver «uten ugrunnet opphold» blir å anses som en aksept. Et varsel eller et svar på et varsel etter tre uker vil normalt anses å være for seint.
	Er fakturarutiner og fakturaadresser avklart?				Det bør normalt avtales en betalingsplan basert på planlagt fremdrift. Ved avvik fra fremdriftsplanen vil da måtte justeres tilsvarende. I mangel av betalingsplaner har kontrakten krav om oppmåling i fellesskap før fakturering.
	Er det laget eller skal det lages faktureringsplan?				I mangel av faktureringsplan bør det avklares hvilke rutiner partene vil benytte for avdragsfakturering.
	Er det laget plan for byggemøter? I mangel av annen plan skal entreprenøren innkalle til byggemøter med 7 dagers varsel (pkt. 7.1)				Ofte avtales det faste byggemøter. Hvis ikke er det entreprenøren ansvar å innkalle til byggemøter.
	Skal det avtales noe som avviker fra kontraktens bestemmelser				Protokollen fra byggemøtene er «sannheten» for hva som ble avtalt i møtet. Referatene må derfor leses med omhu. Det meste kan avtales på et byggemøte – også endringer i den signerte kontrakten. Den som møter på et byggemøte vil ha alle fullmakter. En typisk endringsavtale på et byggemøte gjelder at entreprenøren aksepterer å betale en andel av oppdragsgivers ryddeutgifter. En slik ryddeplikt følger ikke av NS 8405.
	<b><u>2. Gjennomføring av prosjektet</u></b>				

Ja/nei

	Dersom det foreligger (1) mangler ved oppdragsgivers medvirkning (pkt. 21.1), (2) "Endringsordre" (pkt. 22) eller (3) "Irregulær endringsordre" (pkt. 23), skal entreprenøren varsle at det foreligger avvik, og eventuelt om det kreves fristforlengelse og/eller vederlagsjustering. Slikt varsel skal sendes "uten ugrunnet opphold".				Oppdragsgivers rett til å påberope seg for sein varsling forutsetter at oppdragsgiver "uten ugrunnet opphold" <u>skriftlig</u> har meddelt entreprenøren at forsinket varsling påberopes (pkt. 8, 3. ledd). Entreprenørens forsinkede varsel er uten betydning dersom ikke oppdragsgiver «kontrer» i tide. Da vil entreprenørens varsel å anse som rettidig selv om den kommer mer enn tre uker etter den kunne blitt sendt. For å være sikker på at et varsel er sendt i tide/svart i tide anbefales å ikke vente mer enn 5 arbeidsdager. Tre uker vil normalt anses å være for seint.
Pkt. 21, 22 og 23	Når Entreprenøren har kunnet skaffe seg tilstrekkelig oversikt over merkostnader/ fremdriftskonsekvens, må det "uten ugrunnet opphold" varsle tillegg i tid og/eller vederlag. Ved manglende rettidig spesifisering har oppdragsgiver bare plikt til å akseptere så mye av fristforlengelse eller tilleggsvederlag som oppdragsgiver kunne forvente (pkt. 24.6 og 25.4)				Oppdragsgiver må "uten ugrunnet opphold" ta stilling til det spesifiserte krav. Dersom oppdragsgiver ikke har tatt stilling til kravet "uten ugrunnet opphold" er kravet å anse som akseptert (pkt. 24.7 og 25.5).
Pkt. 25.3, a) og b)	Dersom det kreves endring i enhetsprisene, dekning av merkostnader mv. må det varsles spesielt i eget varsel. Merkostnader som ikke er varslet kan kreves prekludert. Selv om oppdragsgiver har akseptert fristforlengelse, må entreprenøren varsle at han vil kreve dekket økte riggekostnader.				Ut fra oppdragsgivers rett til alltid å vite hvilke tillegg som kreves, vil manglende varsel om for eksempel økt rigg ved forlenget byggetid være prekludert uten rettidig varsel. Har entreprenøren ikke varslet krav om dekning av økte riggekostnader, kan oppdragsgiver kreve dette avvist.
Pkt. 25.7.3	Regningsarbeider. Entreprenøren plikter - på forespørsel - å gi overslag over sannsynlige tillegg som utføres som regningsarbeider.				Entreprenøren skal varsle at et tillegg utføres som regningsarbeider <u>før</u> tillegget påstartes. Ved slik manglende varsel kan oppdragsgiver kunne kreve reduksjon av kostnadene på gitte vilkår
Pkt. 31.2	Entreprenøren har varslingsplikt i den grad han forstår at prisoverslaget for regningsarbeidene vil bli overskridelser på overslaget (Pkt. 31.2, 2. ledd)				Konsekvensen av slik manglende varsel er at byggherre <u>kan</u> fremme krav om erstatning for tapet han er påført som følge av at varslene ikke ble sendt
Pkt. 31.4. 1. ledd	Regningsarbeider. Entreprenøren plikter å sende spesifiserte time- og materiallister <u>hver uke</u> .				Ved endringer eller tillegg hvor det er tilbudt fastpris, må entreprenøren fremsende spesifiserte time- og materiallister fram til tilbudet eventuelt blir akseptert. Blir det ikke akseptert er de fremsendte timelistene grunnlaget for fakturaen. Er det ikke ført lister over timer og materialer kan entreprenøren få sitt vederlag redusert og eventuelt kreve regningsarbeidene

Ja/nei

					taksert. Skal timer og materialister leveres sjeldnere enn hver uke må det nedfelles i oppstartmøteprotokoll eller i byggemøtereferat.
Pkt. 31.4, 3 og 4. ledd	Oppdragsgiver kan komme med innsigelser til spesifikasjonen innen 14 dager fra de er mottatt evt. kreve tilleggsdokumentasjon innen samme frist dersom den fremsendte dokumentasjon er mangelfull				Entreprenøren bør forbeholde seg retten til å påberope seg å avvise eventuelle innsigelser på formelt grunnlag dersom byggherre ikke har svart innen 14 dager. Han har rett til å betrakte manglende protest innen 14 dager som aksept.
-	Fakturering kan ikke skje oftere enn en gang pr. måned				Timelister må likevel leveres pr. uke.
-	Dersom det er forsinkelse og Entreprenøren forespør om det vil kreves dagmulkt for forsinkelsen, vil Oppdragsgiver tape sin rett til å kreve dagmulkt om han ikke tar stilling til spørsmålet "uten ugrunnet opphold"				Bestemmelsen er en "felle" for Oppdragsgiver. Forespørselen må fremmes som brev og ikke som en e-post. Brevet kan sendes som vedlegg til e-post. Det frarådes å bruke denne bestemmelsen spekulativt.
Pkt. 35.2	Oppdragsgiver må kreve eventuell erstatning for overtredelse av samordningsplikten "uten ugrunnet opphold" fra overtredelsen skjer, for at retten til slik erstatning ikke skal gå tapt.				Erstatningskrav fra oppdragsgiver kan normalt fremmes første gang som innsigelse til sluttoppgjør, men denne bestemmelsen er unntaket.
	<b><u>3. Overtagelse, sluttoppgjør og reklamasjon</u></b>				
Pkt. 32.8	Ved urettmessig brukstakelse må de gis varsel med "kort frist" med krav om delovertakelse eller tilbaketreden fra brukeligheten.				Det er nytt i NS 8405 fra den gamle NS 3430 at byggherres ibrukstakelse ikke er tilstrekkelig til at prosjektet kan anses overtatt. NS 8405 forutsetter at det <b>alltid</b> skal foreligge en overtagelsesprotokoll og byggherre skal avvise dersom bygget er tatt i bruk uten avtale. <b>NB:</b> Gjelder det en NS 8415-kontrakt kan UE kreve registreringsforretning som vil ha samme virkning som en overtagelsesforretning. Det kan også meddeles at arbeidene er ferdige uten registreringsforretning. Er det ikke holdt registreringsforretning vil dagmulkt kunne løpe helt frem til hovedentreprenørens overtagelse av byggherre. Her gjøres det mye feil.....
Pkt. 32.2, 2. ledd	Det må varsles innen rimelig tid før overtakelse om innregulering, prøving eller liknende som skal foretas av teknisk anlegg?				Entreprenøren må meddele hvilken medvirkning som er nødvendig fra oppdragsgiver.
Pkt. 32.2	Det må innkalles til overtakelsesforretning i rimelig tid før kontraktsarbeidet er overtatt? (14 dager anses normalt som rimelig)				Dersom korrekt innkalling er sendt kan entreprenøren gå befaring alene. Manglende formell innkalling kan gi

Ja/nei

					oppdragsgiver rett til dagmulkt selv om entreprenøren er ferdig
Pkt. 33	Det må sørges for slutfaktura fra underentreprenørene og leverandørene før entreprenøren skal utarbeide sin slutfaktura				Dersom et tilleggskrav kommer fra en UE etter at hovedentreprenøren har sendt sin slutfaktura, kan retten til å fremme tillegget overfor hovedentreprenørens oppdragsgiver være tapt.
Pkt. 33.1	Entreprenøren må sendes en sluttoppstilling med slutfaktura som viser full oversikt over partenes mellomværende innen <b>2 måneder</b> fra overtakelse?				Det er ikke preklusjon om Entreprenøren oversitter fristen med mindre oppdragsgiver har sendt krav om slutfaktura med minst 14 dagers tilleggsfrist. Tillegg som er fakturert tidligere, men ikke betalt må gjentas i slutfakturaen. Dersom oppdragsgiver ikke gjentar eller henviser til sin tidligere avvisning av et tilleggskrav, har entreprenøren rett til å anse at oppdragsgiver har ombestemt seg og nå aksepterer tillegget
Pkt. 33.2	Oppdragsgiver må sende sin eventuelle innsigelse til den mottatte slutfaktura - og eventuelle motkrav - til entreprenøren senest <b>2 måneder</b> etter at slutfakturaen er mottatt				Oppdragsgivers frist er preklusiv. En dag for seint er for seint. Oppdragsgiver må forholde seg til den mottatte slutfaktura og ikke lage sin egen oppstilling. Det er tilstrekkelig å melde dagmulkt og andre motkrav første gang i sin innsigelse. Tidligere avvisninger av tillegg må gjentas eller vises til i innsigelsen til sluttoppgjøret. Hvis ikke det er gjort kan entreprenøren legge til grunn at oppdragsgiver nå har ombestemt seg og vil betale for det tillegget som tidligere var omtvistet.
Pkt. 36.6	Reklamasjoner. Er det påberopt mangler som skulle ha vært oppdaget ved overtagelse?				Reklamasjoner som er reklamert etter overtagelse, men som var synlige ved overtakelsen er tapt. Entreprenøren kan da avvise reklamasjonen på formelt grunnlag.
Pkt. 36.7	Reklamasjoner. Har entreprenøren avklart hvor lang tid det har gått fra oppdragsgiver oppdaget en mangel til det ble reklamert?				Feil og mangler skal reklameres "uten ugrunnet opphold" fra de ble oppdaget. For forbrukere må en reklamasjon foreligge innen 2 måneder. Mellom profesjonelle er fristen kortere. Krav som ikke er meldt i tide skal Entreprenøren avvise på grunnlag av for sein reklamasjon selv om reklamasjonen forøvrig er berettiget.
Pkt. 9.4	Dersom oppdragsgiver vil melde krav iht. entreprenørens bankgaranti (10 %), må han gjøre det senest en måned etter overtagelse. Deretter skal entreprenørens bankgaranti nedkwitteres til 3 % i tre år etter overtagelse.				Normalt vil krav iht. garantien være mest aktuelt der hvor entreprenøren ikke har økonomi til å fullføre eller hvor det er vesentlige mangler, men hvor oppdragsgiver likevel velger å overta. Er entreprenøren solvent er det normalt ikke hensiktsmessig å melde krav i henhold til garantien.

**Utført Dato** **Init.****Merknader**

Ja/nei

Pkt. 9.4	Entreprenørens frist til å melde krav iht. garantien (15%) er en måned etter at fristen for innsigelser er løpt ut. Deretter nedkvikteres garantien.				Entreprenøren må være påpasselig til å fremme krav iht. garantien dersom det kan reises tvil om oppdragsgivers økonomiske evne til å gjøre opp utestående.
Pkt. 26.3, b)	<b>VIKTIG:</b> Foreligger tvist om endring, vederlagsjustering eller fristforlengelse? Forliksklage/stevning må være tatt ut senest <b>8 måneder</b> etter overtagelse.				Merk at fristen er fra <b>overtagelse</b> . Husk at fire måneder er gått når entreprenøren har sendt sin slutfaktura og oppdragsgiver har kommet med sine innsigelser.
Pkt. 36.7, 1. ledd	Er det avholdt ett-års-befaring?				Entreprenøren har rett til å utføre reklamasjoner samlet etter ett år med mindre dette er til klar ulempe for oppdragsgiver. <b>VIKTIG:</b> Hver mangel må ha blitt reklamert også frem til ett-års-befaringen for ikke å kunne bli prekludert. I protokollen fra ett-års-befaringen skal entreprenøren kreve inntatt i protokollen anførsel om at mangelen er reklamert for seint om han mener det.
Foreldelseslovens § 2, jr. § 10	Dersom det ikke er tatt ut forliksklage eller stevning på feil fra overtagelse før det er gått 3 år etter overtagelse, er et ellers berettiget krav foreldet. For feil eller mangler som avdekkes etter senere enn 2 år etter overtagelse, foreldes et ellers berettiget krav etter 12 måneder dersom det ikke er fulgt opp med forliksklage eller stevning.				Både entreprenør og oppdragsgiver må være klar over at foreldelsesreglene gjelder i tillegg til reglene om at reklamasjon må skje "uten ugrunnet opphold" fra den ble oppdaget og senest 5 år etter overtagelse.

Advokatfirmaet Tryti AS/advokat Helge A. Tryti tar forbehold om eventuelle feil eller misforståelser. For detaljer anbefales det kommentarutgavene til kontrakten.

Oslo, november 2019

Advokat Helge A. Tryti