

ADVOKATFIRMAET **PIND**

# ENDRINGS-/TILLEGGSARBEIDER

i forbrukerforhold



# Kurt A. Elvevoll

Partner/Advokat

- Hjelper de profesjonelle aktører i bransjen, bl.a. offentlige og private byggherrer, entreprenører, rådgivende ingeniører og arkitekter med utfordringer innen særlig bygg- og entrepriserett.
- Kontraktstrategier, kvalitetssikring av kontrakter, oppfølging av byggeprosesser og tvisteløsning i og utenfor domstolene. BIM/digitale tvillinger. Smarte(re) bygg.
- Det koster ingenting å ta en telefon!



## Kontaktinformasjon

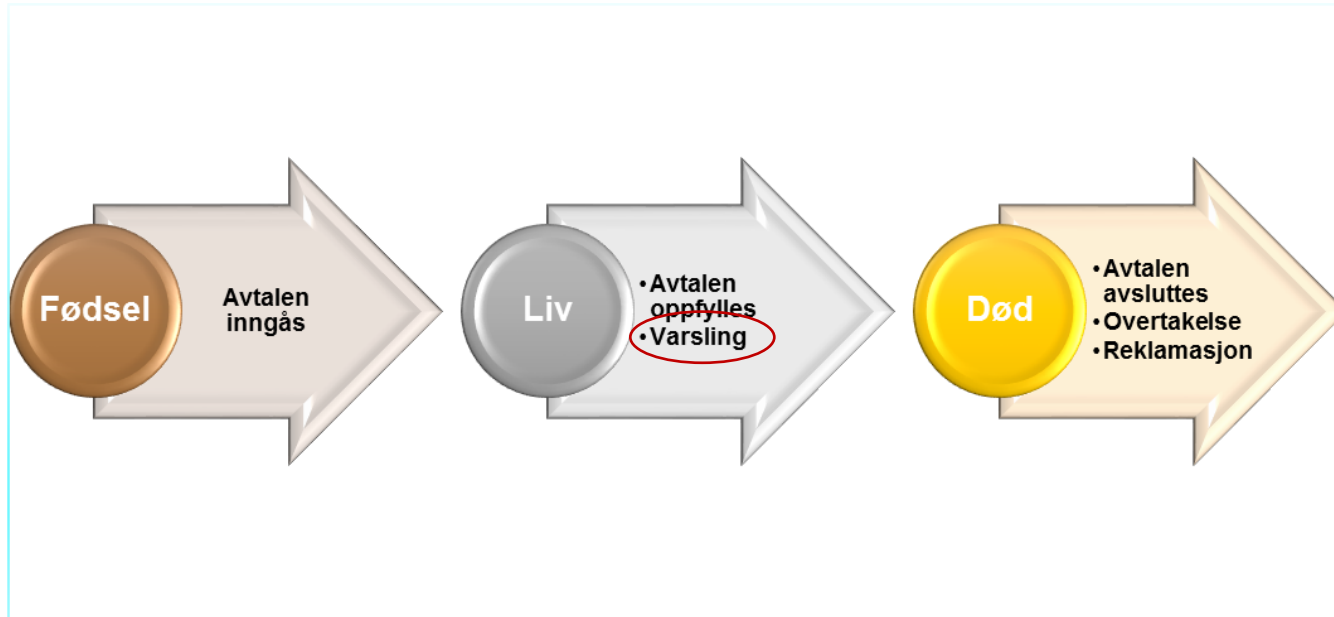
**Telefon: 416 34 869**

**E-post: [kurt.elvevoll@pind.no](mailto:kurt.elvevoll@pind.no)**

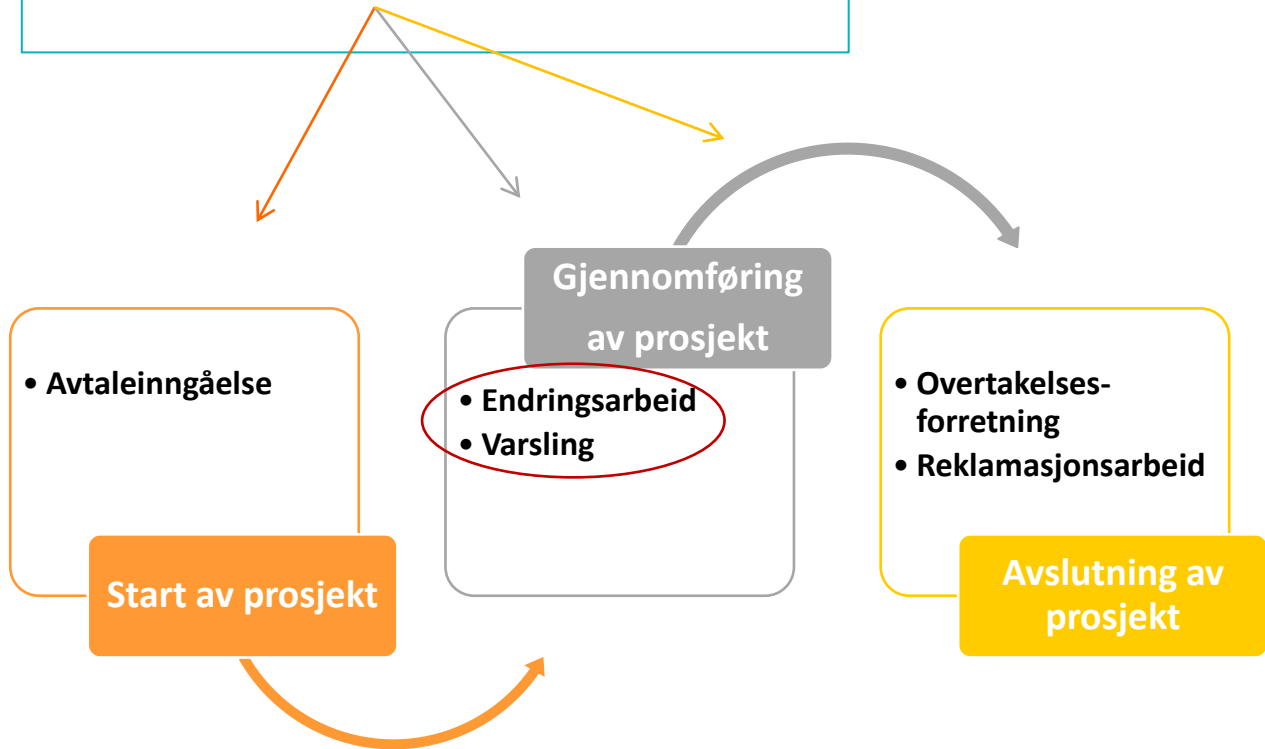
# Varslingsreglene mellom profesjonelle aktører

- **Webinar fritt tilgjengelig på vår hjemmeside [pind.no/webinar](https://pind.no/webinar):**
  - Varslingsreglene i entrepriseretten. Avholdt 18.02.2021.
  - Ikke tema i dag.

# En kontrakts livsløp

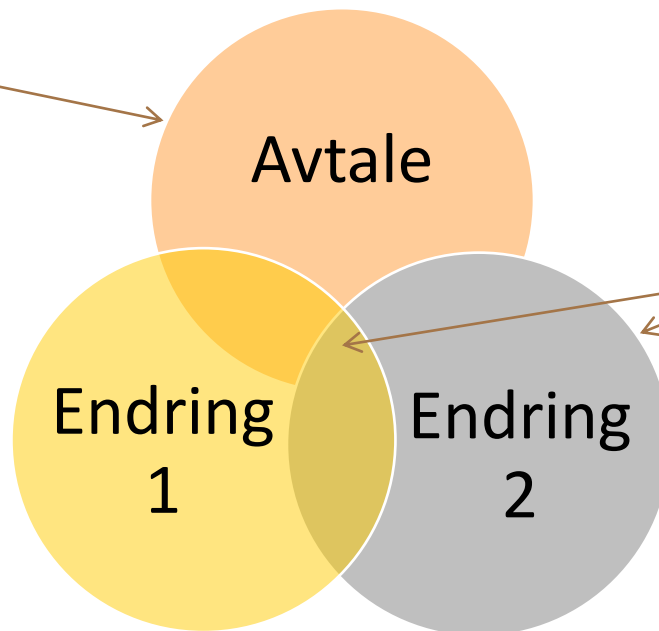


**Uklar avtale gjør det ofte vanskelig å avgjøre hva som er endrings-/tilleggsarbeid.**



### Kontraktsgjenstanden:

- Avtale mellom to parter.
- Hva som skal prosjekteres/utføres.
- Kontraktssum/hvordan vederlaget skal beregnes.
- Normalt en sluttfrist.



### Endrings- /tilleggarbeid:

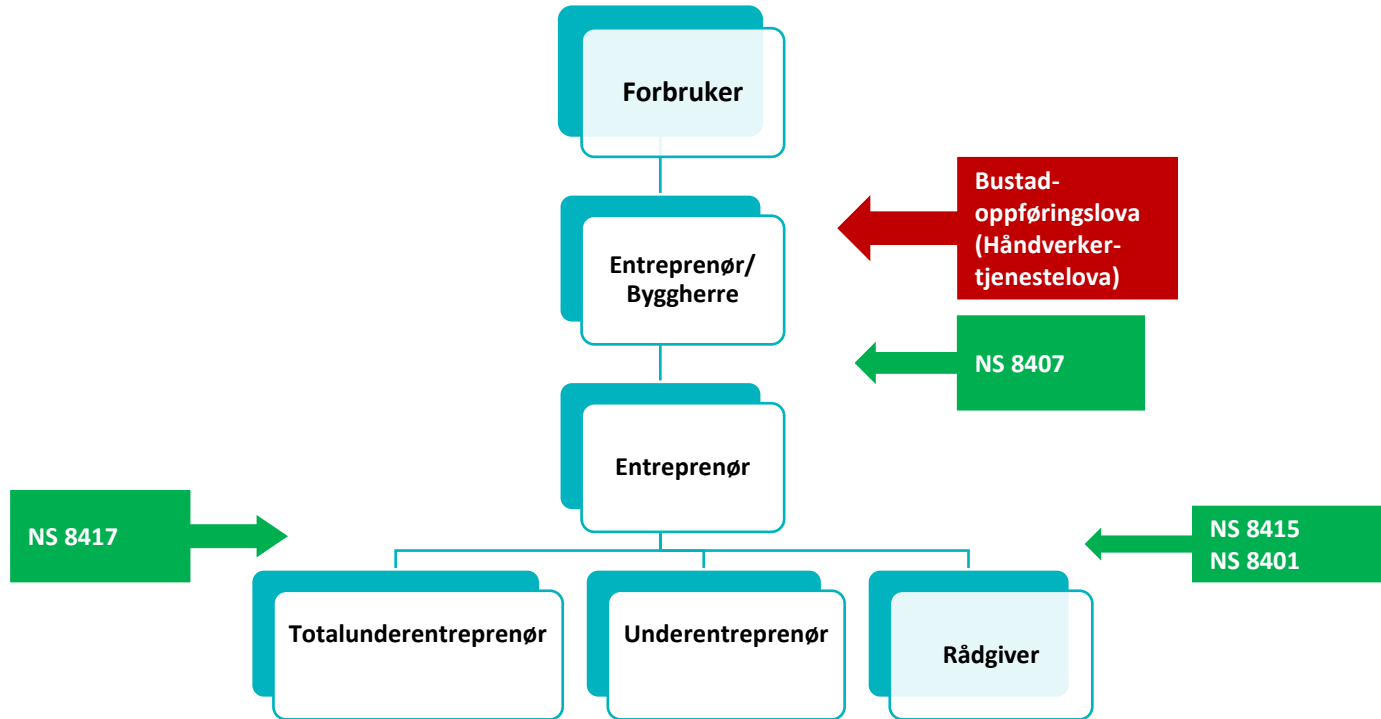
- Hva skal prosjekteres/utføres?
- Hvordan skal vederlaget beregnes?
- Endret sluttfrist?
- Hvem skal varsles?



Endrings-/  
tilleggsarbeid

- Vederlagsjustering
- Fristforlengelse

# Varslingsregler i alle kontraktsledd





# Hvilke regler gjelder?

- **Bustadoppføringslova**
- **Håndverkertjenesteloven**

- Avtaler med forbruker
- Ikke avtalefrihet
- Standardformularer – [standard.no](http://standard.no)

- NS 8405 (NS 8415)
- NS 8407 (NS 8417)
- NS 8406 (NS 8416)
- NS 8401:2010
- NS 8402:2010

- Avtaler mellom profesjonelle parter
- Avtalefrihet
- Standardformularer – [standard.no](http://standard.no)

# Virkeområder

- Bustadoppføringslova gjelder for oppføring av nye boliger og fritidsboliger.

- Håndverkertjenesteloven gjelder for arbeid på forbrukerens bolig.



# Varslingsreglene

- **Bustadoppføringslova**
- § 9 – entreprenøren kan kreve at endringer og tillegg blir gjort skriftlig.
- § 42 – justering av vederlaget pga. endringer
- § 11 – krav om fristforlengelse krever melding fra entreprenøren.

# Varslingsreglene

- **Hvem skal det varsles til?**

- Forbruker – eventuelt den forbruker har gitt fullmakt til.

- **Formkrav til varselet?**

- Skriftlighet kan kreves av entreprenøren.
- Elektronisk kommunikasjon kan brukes dersom forbrukeren «uttrykkeleg har godtatt dette», jfr § 6a.
  - SMS, e-post mv.

- **Når skal det varsles?**

- Ikke regulert for vederlagsjustering, trolig innen rimelig tid.

- **Hva skal det varsles om?**

- «Endringer eller tilleggsarbeid»
- Ikke anledning til å begrense dette til «tilvalgs katalog» e.l., jfr. Buofl. § 3.



# Endringer og tilleggsarbeid

- **Buofl. § 9**
  - Forbrukeren kan kreve endringer.
  - Må stå i sammenheng med avtalt arbeid, og ikke skille seg vesentlig fra det opprinnelig avtalte.
  - Entreprenøren kan nekte dersom det er til ulempe for entreprenøren som ikke står i forhold til forbrukerens interesse.
  - Det kan avtales at forbrukeren ikke kan kreve endringer/tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15% eller mer.
  - Entreprenøren kan kreve at endringer blir gjort skriftlig. Se også buofl. § 3.

Endrings-/  
tilleggsarbeid

- Vederlagsjustering
- Fristforlengelse

## Ekstra betaling – buofl. § 42



Dersom avtalt.



Krav fremsatt ifb. endringer/tilleggs-  
arbeid



«måtte skjøne» Den andre parten



«Nødvendig kostnadsauke eller oppnåelig  
innsparing» - i realiteten regningsarbeid.

## Buofl. § 42 – «måtte skjøne»

- Unntak fra de profesjonelle entreprisekontraktene, hvor krav om vederlagsjustering tapes om de ikke er varslet uten ugrunnet opphold.
- Trolig vil man sjelden bli hørt med at man ikke skjønner at endringer/tilleggsarbeid fører til vederlagsjustering.
- Boligtvistnemnda «2011-09-15. 608/11»:
  - « *Hovedregelen er at slik justering enten må avtales på forhånd, eller så må entreprenøren kreve dette i sammenheng med endringsarbeidet. I foreliggende sak er dette vilkåret ikke oppfylt. Skal entreprenøren likevel få rett til vederlagsjustering, må det ha framstått som åpenbart for forbrukerne ("måtte skjøne ") at de bestilte arbeidene ville føre til et krav om mer vederlag, jf andre ledd bokstav b. Nemnda finner at dette subjektive vilkåret er oppfylt, spesielt fordi den ene av dem fremstår som profesjonell arkitekt med utstrakt erfaring med denne typen byggeri for privatkunder. Entreprenøren har dermed krav på en justering av vederlaget [...].»*



Endrings-/  
tilleggsarbeid

- Vederlagsjustering
- Fristforlengelse

# Buofl. § 11 - Krav om fristforlengelse

- Forbrukeren kan kreve fristforlengelse dersom forbrukeren krever endringer eller tilleggsarbeid som «seinkar arbeidet».
- Fristforlengelsen skal svare til den forsinkelsen som omstendighetene har medført med tillegg for nødvendig avbrudd, årstid mv.
- Entreprenøren *«har berre krav på fristlenging [...] dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren uten ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.»*
  - Meldingen bør være skriftlig, normalt e-post tilstrekkelig, se imidlertid buofl. § 6a.
  - Entreprenøren skal gi melding selv om han ikke vet lengden av tilleggsfristen.
  - Hva med tilleggsfrist dersom forbrukeren «måtte skjønne?»
  - Forbruker har ingen svarplikt.



## Håndverkertjenesteloven § 9

- Ved behov for arbeid utenfor kontrakten skal tjenesteyteren kontakte forbrukeren.
- Dersom forbrukeren ikke er å treffe eller man ikke mottar beskjed innen rimelig tid kan tilleggsarbeidet uføres dersom
  - Forbrukeren «må antas» å ville ha tilleggsarbeidet utført og
  - Prisen for tilleggsarbeidet er «ubetydelig i seg selv, eller den er lav i forhold» til avtalt pris.
- Tjenesteyteren plikter i rimelig utstrekning å utføre tilleggsarbeid som ikke kan utsettes uten fare for vesentlig skade for forbrukeren.

# Håndverkertjenesteloven § 33 (Pristillegg)

- Tjenesteyteren kan kreve pristillegg reknet ut etter § 32 for tilleggsarbeid når det «*godtgjøres at arbeidet ikke omfattes av oppdraget og er utført i samsvar med § 9*». Tjenesteyteren har bevisbyrden («godtgjøres»).
- Håndverkertjenesteloven § 32
  - Gjengs pris, dersom denne ikke er urimelig.
  - Er det ingen gjengs pris, skal forbrukeren betale det som er «rimelig etter tjenestens art, omfang og utføring og tilhøva ellers.
  - Jeg legger til grunn at regningsarbeid (forbrukt tid og materiell) vil bli akseptert, forutsatt at varslet i forkant og er utført rasjonelt og forsvarlig.

# Byggblankettene fra Standard Norge

- 3501
  - 3425
  - 3426A
  - 3426B
  - 3427
  - 3429A
  - 3429B
- 
- Avtaledokumenter
  - Forbrukerforhold

- Utfyller i liten grad reglene om endringsarbeid i henhold til bustadoppføringslova:
  - Entreprenøren kan kreve at forbrukeren stiller sikkerhet for entreprenørens krav på tilleggsvederlag.
  - Byggblankett 3501 (håndverkertjenesteloven) har bestemmelser som samsvarer med bustadoppføringslovas bestemmelser.

# - Omtvistet endring

## - Irregulære endringsordre

- «Hoppeplikt» ved omtvistet
  - endringsarbeid?
    - vederlagsjustering?
    - fristforlengelse?
- Ingen regel om «hoppeplikt» i hvtjl. eller buopfl.
- Buofl. § 49 (Deponering av omtvistet vederlag). Gjelder i forbindelse med sluttoppgjøret.
- Hvtjl./Buofl. har ikke regler om irregulære endringsordre.



# Oppsummering

- Varsl skriftlig og uten ugrunnet opphold om
  - Tilleggs-/endringsarbeid
    - Fristforlengelse
    - Vederlagsjustering
- Avklar om uenighet gjelder tilleggs-/endringsarbeid/fristforlengelse/vederlagsjustering.
- Vis omsorg for kundens lommebok!



Spørsmål?







Mobil: 41 64 48 69

E-post: [kurt.elvevoll@pind.no](mailto:kurt.elvevoll@pind.no)

# Takk for oppmerksomheten!

Dette webinarer, sammen med våre tidligere webinarer, er fritt tilgjengelig på vår hjemmeside, [pind.no](http://pind.no)

- Neste webinar:
  - Torsdag 4. november kl. 09-10
  - **Tema: Reklamasjon og foreldelse overfor forbruker, samt 1-årsbefaring**
  - Foredragsholder og chatmoderator:
    - Advokat Malin Nybrodal Pettersen
    - Advokat/partner Even Komnæs

ADVOKATFIRMAET **PIND**