



Den årlige oppdateringen innen kontraktsrett

Advokatene Hans Augun Parmann og Elisabeth Berge

Bedriftsjuristenes vinterseminar, 8. mars 2024

Vierholm

Agenda

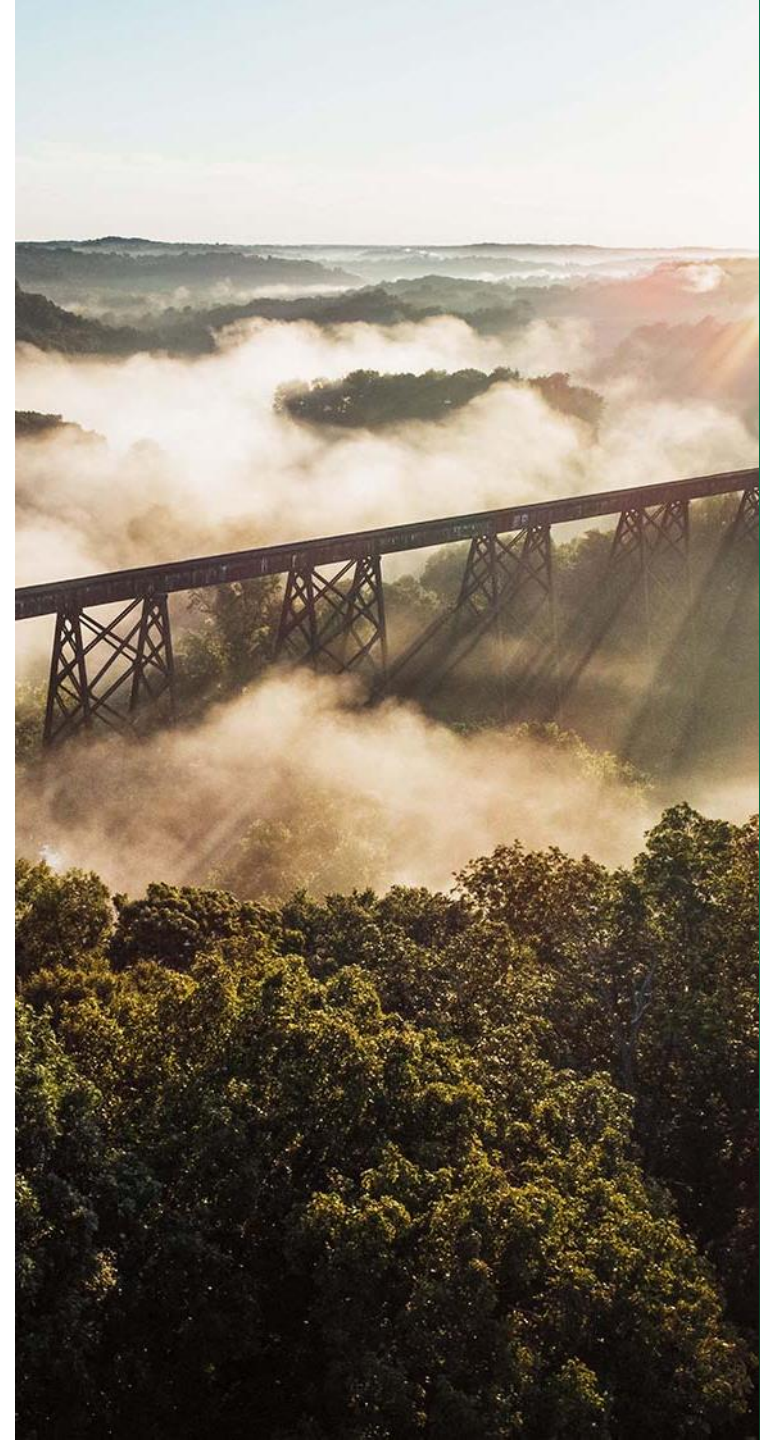
- A Ny lovgivning og standardkontrakter
- B Ny rettspraksis
- C Litteratur

A

Ny lovgivning og standardkontrakter

Ny lovgivning

- Endringer i forbrukerkjøpsloven – trådte i kraft 1. januar 2024
 - Gjennomføring av EUs nye forbrukerkjøpsdirektiv – direktiv 2019/771
 - Utvidelse av lovens virkeområde – tilpasser loven til den teknologiske utviklingen
 - Betydelig styrking av forbrukervernet
 - Selger skal sørge for tilstrekkelig veiledning om oppdateringer og installasjoner jf. § 15
 - Endret bevisbyrde for mangler som viser seg innen to år jf. § 18
 - Antall avhjelpsforsøk redusert jf. § 30
 - Praktisk viktig: opphevelse av "som den er" forbehold



Standardkontrakter

- Standard Norge
 - Ny standard for utbyggingsavtaler "Byggblankett 8447"
 - SN/K 360 Langvarige leiekontrakter for bygg (igangsatt)
 - SN/K 263 Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova (igangsatt)
 - SN/K 378 Totalentreprisekontrakt ved store prosjekter (igangsatt)
 - SN/K 602 Revisjon av NS 8401 og NS 8402 (igangsatt)
- Standardbetingelser for tilvirkningskjøp i havbruksnæringen (STH 23)
- Standardavtaler for nye boligmodeller er under utarbeidelse (deleie, leie til eie mv.)



B

Ny rettspraksis

Siden sist i Høyesterett...

- HR-2023-766-A:** Entrepriserett. Er forliksklage nok for å avbryte entreprenørens søksmålsfrist?
- HR-2023-585-A:** Når foreldes erstatningskrav mot styreleder etter at bedriften har gått konkurs?
- HR-2023-534-A:** Entrepriserett. Vilklårene for defensiv forsering.
- HR-2023-2252-A:** Kan skadelidte påberope sikredes melding til forsikringsselskapet for å unngå foreldelse?
- HR-2023-2415-A:** Heving av boligkjøp. Kan man både kreve forsinkelsesrenter og tapt verdistigning på boligen?

01 Er forliksklage nok for å avbryte entreprenørens søksmålsfrist? (HR-2023-766-A)

Bakgrunn

- Sluttoppgjørstvist etter en større rehabilitering av en Grønland barnehage i Oslo



- KF fremmet krav om fristforlengelse og vederlagsjustering (MNOK 12), som ble avslått av kommunen.
- Etter overtagelse tok KF ut forlikssklage for kravene. Saken innstilt.
- Motkrav fra kommunen (MNOK 4,3) for dagmulkt og mangler.
- Ordinært søksmål tatt ut seks måneder senere.



Entreprenørens søksmålsfrist i NS

35.2 Totalentreprenørens søksmål

Dersom totalentreprenøren mottar avslag fra byggherren på et varsel etter 32.2 eller krav om vederlagsjustering eller fristforlengelse, må han enten

- a) kreve spørsmålet avgjort av en oppmann etter 50.3, før overtakelsen, eller
- b) ta de nødvendige skritt for å iverksette ordinær rettergang eller voldgift etter reglene 50.4, senest åtte måneder etter overtakelsen av hele kontraktsgjenstanden, med mindre partene blir enige om en lengre frist.

Gjør totalentreprenøren ikke det, taper han sitt krav mot byggherren.

Foreldelsesloven

§ 1. (*Innledende bestemmelser.*)

1. Fordring på penger eller andre ytelser foreldes etter reglene i denne lov når ikke annet er lovbestemt.

§ 3. (*Fristens utgangspunkt.*)

1. Foreldelsesfristen regnes fra den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse.

Den lovbestemte foreldelsesfristen



Motregning med foreldede krav

§ 26. (*Motregning.*)

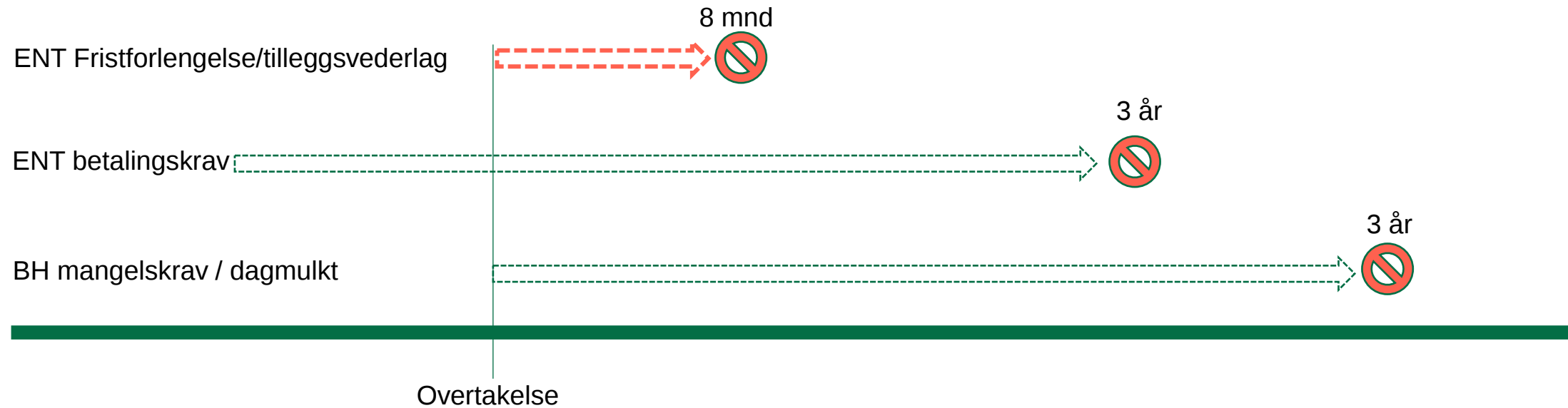
Foreldelse av en fordring medfører ikke at fordringshaveren taper motregningsrett, såfremt:

- a. denne rett er avtalt, eller
- b. det krav som det motregnes mot, springer ut av samme rettsforhold som den foreldede fordring og er oppstått før denne fordring ble foreldet.

Den lovbestemte foreldelsesfristen



Søksmålsfristen i NS



Hva skjer ved innstilling i forliksrådet?

§ 18-3. Når andre virkninger av saksanlegg inntreffer og opphører

(1) De virkninger som følger av annen lovgivning at søksmål er reist, inntreffer når prosesskrivet som reiser saken eller inndrar kravet, er sendt, slik at fristen er avbrutt etter domstoloven § 146. For krav som settes fram i rettsmøte, inntreffer virkningen når kravet settes fram.

 (2) Når foreldelse er avbrutt ved forliksklage, opphører denne virkningen dersom stevning, eller eventuelt forliksklage, ikke er sendt til retten innen ett år fra forliksrådet innstilte behandlingen av saken.

 (3) Hvis søksmålet avvises eller ellers ender uten dom, og saksøkeren ikke er vesentlig å bebreide for dette, er virkningen etter første ledd fortsatt i kraft hvis kravet reises i nytt søksmål innen tre måneder fra kjennelsen ble forkynt for saksøkeren. Mot oversitting av tremånedersfristen kan det ikke gis oppfriskning.

Lagmannsrettens dom

- **Lagmannsrettens vurdering (LB-2021-174007)**

- Kravene var **tapt** fordi stevning ikke var tatt ut innen tre måneder.
- Saken må bringes videre i rettssystemet og til en instans som fatter realitetsavgjørelse for at de "nødvendige skritt for å iverksette ordinær rettergang" (NS 8407) skal anses tatt
- Forarbeidene tilsier at fristene gjelder "borgerlige krav" generelt. Ref. også tvistemålsloven § 66.
- Tvisteloven § 18-3 (2) gjelder bare "foreldelse". Fristen i NS 8407 pkt. 35.2 er ikke en foreldelsesfrist – men *materiell* regel om bortfall av krav (preklusjonsfrist) lik de andre varslings- og reklamasjonsreglene i kontrakten.
- Derfor heller **ikke adgang** til å motregne
- Konklusjon: både kravet om tilleggsvederlag og fristforlengelse var tapt.

35.2 Totalentreprenørens søksmål

Dersom totalentreprenøren mottar avslag fra byggherren på et varsel etter 32.2 eller krav om vederlagsjustering eller fristforlengelse, må han enten

- a) kreve spørsmålet avgjort av en oppmann etter 50.3, før overtakelsen, eller
- b) ta de nødvendige skritt for å iverksette ordinær rettergang eller voldgift etter reglene 50.4, senest åtte måneder etter overtakelsen av hele kontraktsgjenstanden, med mindre partene blir enige om en lengre frist.

Gjør totalentreprenøren ikke det, taper han sitt krav mot byggherren.

§ 18-3. Når andre virkninger av saksanlegg inntreffer og opphører

(1) De virkninger som følger av annen lovgivning av at søksmål er reist, inntreffer når prosesskrivet som reiser saken eller inndrar kravet, er sendt, slik at fristen er avbrutt etter **domstoloven § 146**. For krav som settes fram i rettsmøte, inntreffer virkningen når kravet settes fram.

(2) Når foreldelse er avbrutt ved forliksklage, opphører denne virkningen dersom stevning, eller eventuelt forliksklage, ikke er sendt til retten innen ett år fra forliksrådet innstilte behandlingen av saken.

(3) Hvis søksmålet avvises eller ellers ender uten dom, og saksøkeren ikke er vesentlig å bebreide for dette, er virkningen etter første ledd fortsatt i kraft hvis kravet reises i nytt søksmål innen tre måneder fra kjennelsen ble forkynt for saksøkeren. Mot oversitting av tremånedersfristen kan det ikke gis oppfriskning.



Øystein Myre Bremset og Fredrik Backer. Foto: CF-Wesenberg

Innlegg: Gå ikke i forliksrådsfella

Publisert 05.05.2022 08:28

Den 29. april 2022 avsa Borgarting lagmannsrett en dom hvor en entreprenør tapte alle sine krav fordi søksmålsfristen i NS 8407 punkt 35.2 (åtte måneder fra overtakelse av kontraktsarbeidene) var over. Entreprenøren i utgangspunktet hadde forlikshklage innen utløpet av

Hva er forliksrådsfella?

Når søksmål innledes med forlikshklage

- Av og til må man gå via forliksrådet
- Andre ganger velger man å gå via forliksrådet
- Dersom forliksrådet innstiller saken, kan man tro at man har ett år på seg til å ta ut stevning
- Men så har man kanskje bare tre måneder på seg
- Lovteknisk svært uheldig at dette er uklart.

Fella



UiO : Det juridiske fakultet

Forliksrådsfella

Om fristreglene i NS 8407 pkt. 35.2 (1) b og tvisteloven § 18-3.

Kandidatnummer: 570

Leveringsfrist: 25. november 2022

all ord: 17536

Hovedproblemstillinger

Kontrakten krever at det tas "*nødvendige skritt for å iverksette ordinær rettergang*"

- Ubestridt at KF hadde sendt forliksklage innenfor fristen
- *Er det tilstrekkelig å sende inn forliksklage dersom forliksrådet senere innstiller saken?*

Twisteloven § 18-3: to ulike tidsfrister for innsendelse av stevning etter innstilling i forliksrådet.

- KF hadde sendt stevning innenfor fristen i annet ledd, men ikke tredje ledd
- *Gjelder fristen på 1 år eller 3 måneder?*

35.2 Totalentreprenørens søksmål

Dersom totalentreprenøren mottar avslag fra byggherren på et varsel etter 32.2 eller krav om vederlagsjustering eller fristforlengelse, må han enten

- a) kreve spørsmålet avgjort av en oppmann etter 50.3, før overtakelsen, eller
- b) ta de nødvendige skritt for å iverksette ordinær rettergang eller voldgift etter reglene 50.4, senest åtte måneder etter overtakelsen av hele kontraktsgjenstanden, med mindre partene blir enige om en lengre frist.

Gjør totalentreprenøren ikke det, taper han sitt krav mot byggherren.

§ 18-3. Når andre virkninger av saksanlegg inntreffer og opphører

(1) De virkninger som følger av annen lovgivning av at søksmål er reist, inntreffer når prosesskrivet som reiser saken eller inndrar kravet, er sendt, slik at fristen er avbrutt etter **domstoloven § 146**. For krav som settes fram i rettsmøte, inntreffer virkningen når kravet settes fram.

(2) Når foreldelse er avbrutt ved forliksklage, opphører denne virkningen dersom stevning, eller eventuelt forliksklage, ikke er sendt til retten innen ett år fra forliksrådet innstilte behandlingen av saken.

(3) Hvis søksmålet avvises eller ellers ender uten dom, og saksøkeren ikke er vesentlig å bebreide for dette, er virkningen etter første ledd fortsatt i kraft hvis kravet reises i nytt søksmål innen tre måneder fra kjennelsen ble forkynt for saksøkeren. Mot oversitting av tremånedersfristen kan det ikke gis oppfriskning.

Høyesteretts vurdering

Høyesterett: Det er ikke er tilstrekkelig å sende inn forlikssklage for å overholde fristen etter NS 8407, om saken innstilles.

- Uklar ordlyd
- Formålet med bestemmelsen er å få avklart og avgjort tvister med en viss fremdrift. En innstilt forlikssklage bidrar ikke til dette.
- Bransjepraksis under tvistemålsloven

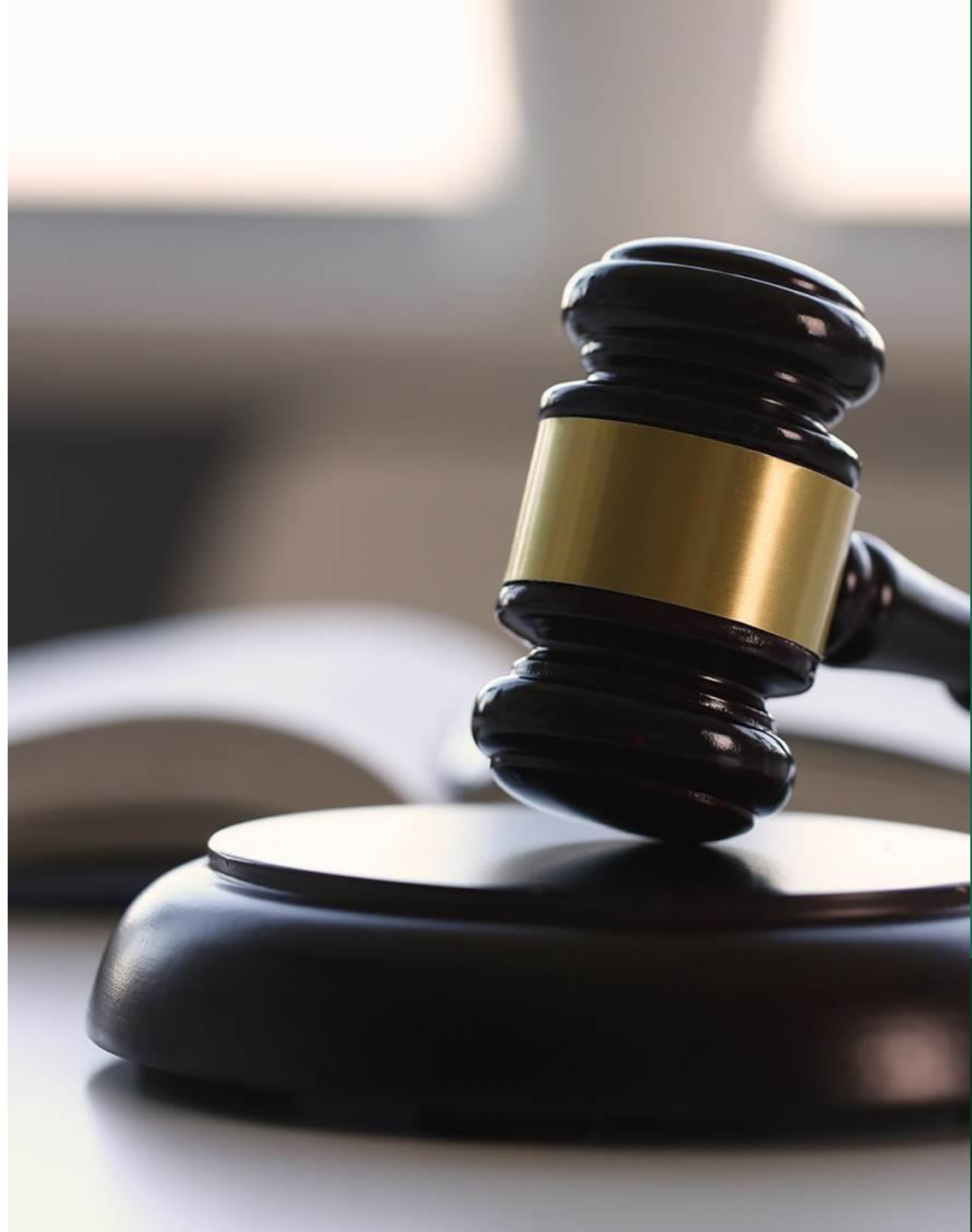
For å beholde kravene må entreprenøren ta ut stevning etter innstillingen



Høyesteretts vurdering

Høyesterett: Når forliksklagen innstilles, må entreprenøren ta ut stevning **innen ett år** for å ikke tape kravet, jf. andre ledd

- Ettårsfristen i annet ledd gjelder for *foreldelsesfrister*, mens fristen på tre måneder etter tredje ledd gjelder *søksmålsfrister*
- NS 8407 punkt 35.2 b) må anses som en *materiell foreldelsesregel* som omfattes av annet ledd.
 - Ikke begrenset til lovbestemte foreldelsesfrister
 - Adgang til å avtale kortere foreldelsesfrister (foreldelsesloven § 28)
 - "Taper kravet"
 - Kontraktens forhistorie og praktisering
- Krav om fristforlengelse er også en "fordring" (!) - "eit motkrav i form av eit kronefrådrag i byggherre sitt krav om dagmulkt"



Dommens betydning

- En viktig avklaring av hva entreprenøren må gjøre for å beholde sine krav etter NS 8407 pkt. 35.2 b).
 - Om en forliksklage innstilles har entreprenør ett år på seg på å ta ut stevning mot byggherre
- Avklaring om forholdet mellom prosessuelle søksmålsfrister og materielle foreldelsesfrister – betydning utenfor NS
- Overraskende at Høyesterett ikke konkluderer med at fristen avbrytes ved forliksklage
- Høyesterett behandler ikke spørsmålet om motregningsrett, men naturlig følge

"Forliksrådsfella" for entreprenører er historie etter ny dom frå Høgsterett



Tema
[Prosedyre og tvisteleasing](#)
[Entreprise](#)
[Kontraktsrett](#)

Høgsterett avsa nyleg ein dom (HR-2023-766) om kva entreprenøren må gjere for å overhalde fristen på åtte månadar for å ta "nødvendige skritt for å iverksette ordinær rettergang" i NS 8407 punkt 35.2 bokstav b.

Domen klargjer at dette er ein frist om forelding. Dette inneber at det ikkje er nok for å avbryte fristen at entreprenøren tek ut forliksklage innan fristen på åtte månadar, dersom forliksrådet seinare innstiller saka. Etter tvistelova § 18-3 andre ledd har entreprenøren ved innstilling frå

Ta kontakt med

 Hans Augun Parmann
Partner

 Siv Snipsøy
Senior Associate

02 Foreldelse av erstatningskrav (styreansvar) (HR-2023-585-A)

Bakgrunn

- Avtale mellom forbruker og håndverkerfirma om utbygging og fasadeendring på en enebolig.
- Samme person var daglig leder, styreleder og majoritetsaksjonær i firmaet.
- I august 2017 ble det avdekket mangler ved de utførte arbeidene. Det ble i en sakkyndig rapport konkludert med:

"arbeidene som er utført bærer generelt preg av manglende forståelse og kompetanse for faget, slurvete arbeid, dårlig håndverk, manglende ledelse og dårlig kommunikasjon mellom partene"



Tidslinje



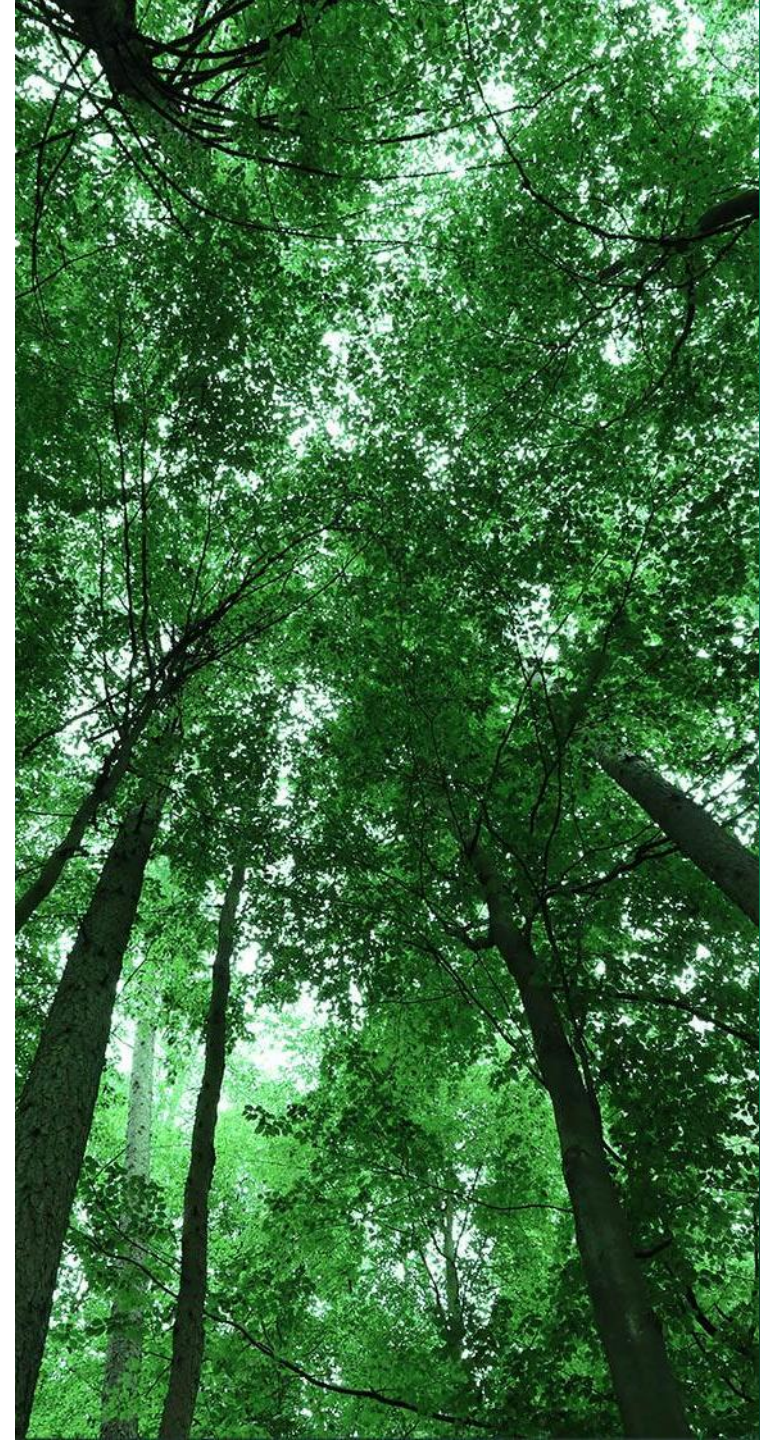
Rettslig utgangspunkt

Ikke bestridt for Høyesterett at forbrukeren hadde et erstatningskrav. Spørsmålet var om kravet etter aksjeloven § 17-1 (styreansvar) var foreldet.

- Erstatning etter styreansvarsreglene er erstatning utenfor kontrakt > friststart reguleres i foreldelsesloven § 9
- Styreansvar som et selvstendig ansvar
- Foreldelsesfristens utgangspunkt. Når fikk forbrukeren "nødvendig kunnskap" om det erstatningskravet mot styrelederen?

Foreldelsesloven § 9 nr. 1:

Krav på skadeserstatning eller oppreising foreldes 3 år etter den dag da skadelidte fikk eller burde skaffet seg nødvendig kunnskap om skaden og den ansvarlige.

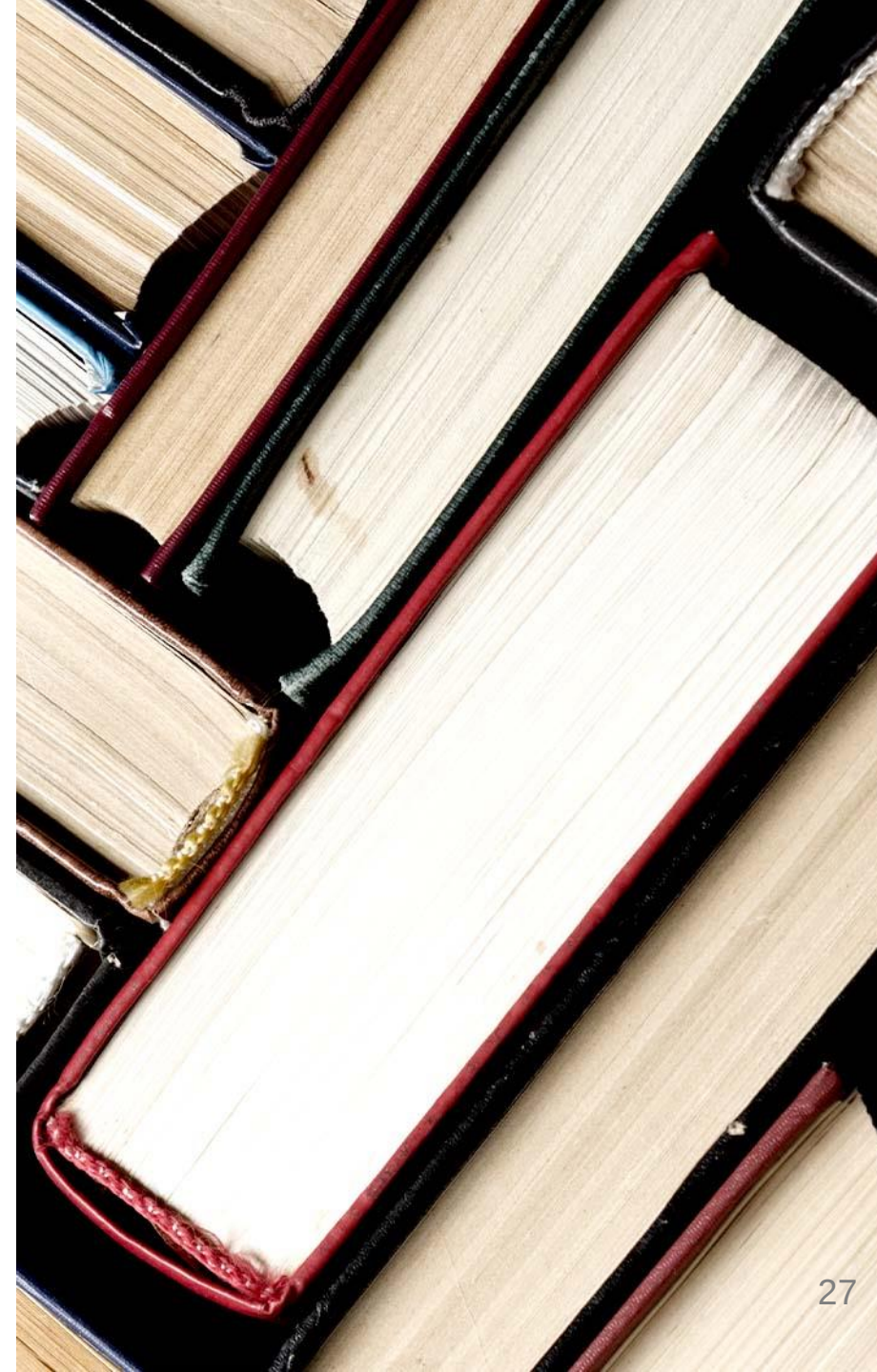


Nærmere om kunnskapskravet

Fristen løper fra tidspunktet skadelidte har eller burde skaffet seg "nødvendig kunnskap" om kravet

- Skadelidtes kunnskap må omfatte alle vilkårene for erstatningsansvar
- Kunnskapskravet gjelder faktiske forhold. Rettsvillfarelse har som hovedregel ikke betydning.
- Ingen "særregel" for forbrukere, men forbrukerrollen kan likevel få betydning i den konkrete anvendelsen av kunnskapskravet.
- Høyesterett (40):

"Spesielt for styreansvar kan det nok ofte være vanskelig for en forbruker å finne ut av organisasjonsstrukturen hos kontraktspartnern [...] for dermed å kunne ta stilling til om det er grunnlag for å rette et erstatningskrav mot selskapsledelsen"



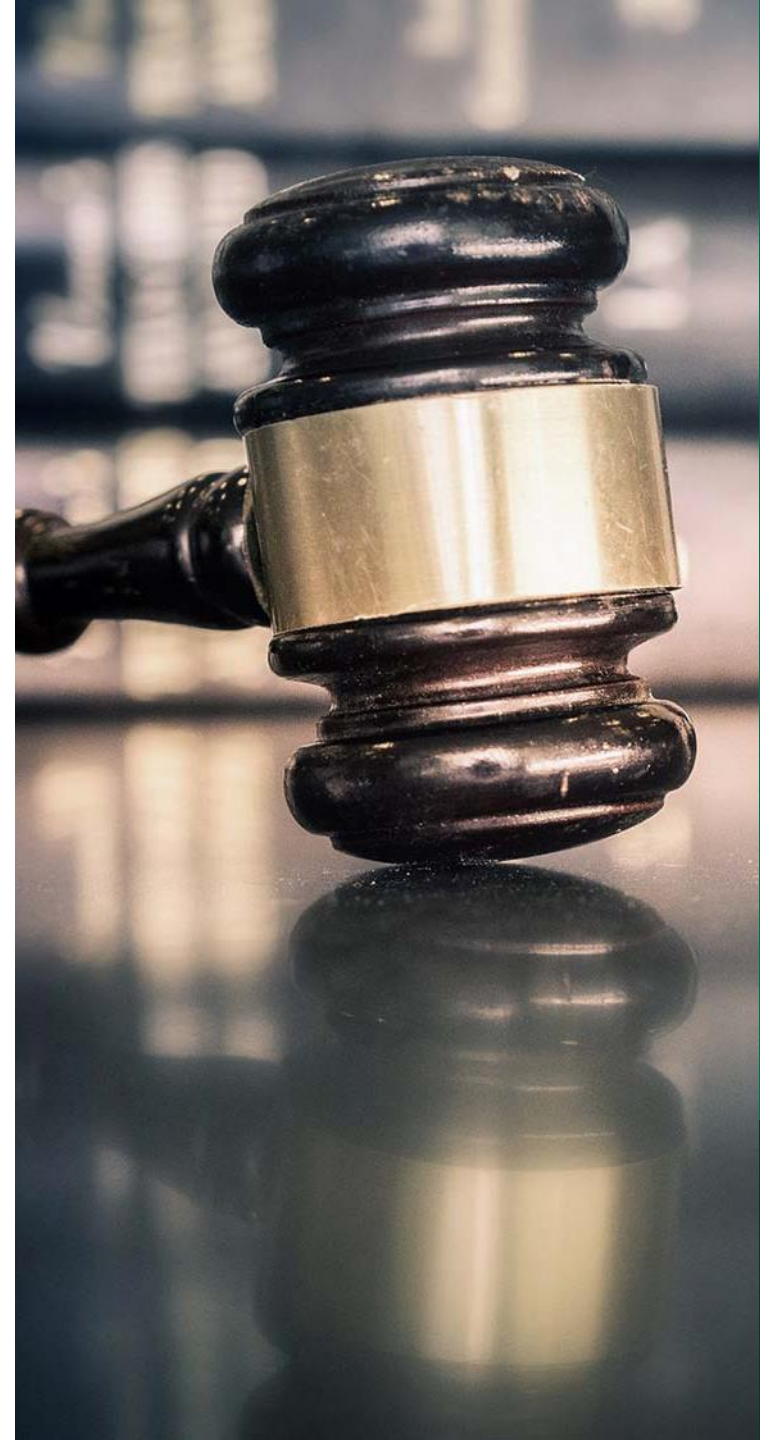
Høyesteretts vurdering

Forbruker (1): Foreldelsesfristen startet først å løpe da vedkommende ble klar over konkursen i håndverkerbedriften.

Høyesterett: Nei.

- En slik forståelse er ikke forenelig med ordlyden i fl. § 9.

(51) Selv om mange forbrukere nok vil tenke slik, lar dette resonnement seg etter min mening ikke forene med ordlyden i foreldelsesloven § 9 nr. 1, som bare spør etter «nødvendig kunnskap om skaden og den ansvarlige». Som nevnt hadde A senest i august 2017 kunnskap ikke bare om de aktuelle manglene, men også om Bs ledelsesrolle i [virksomhet], og om at han i denne rollen var den som bestemte hvordan [virksomhet] skulle oppfylle kontrakten med A.



Høyesteretts vurdering

Forbruker (2): Foreldelsesfristen startet først å løpe da det var noenlunde klart at bedriften var erstatningsansvarlig for manglene.

Høyesterett: Nei.

- Friststart for krav som grunner på mislighold regnes fra dagen da misligholdet skjer
- Høyesterett med et annet syn enn lagmannsretten som la vesentlig vekt på dialogen som hadde vært mellom partene (og kom til at kravet ikke var foreldet)



Høyesteretts vurdering

Forbruker (3): Forbrukeren må gis en viss områdingstid før "nødvendig kunnskap" foreligger.

Høyesterett: Nei – ikke i *dette* tilfellet.

- Åpner for at det kan være tilfellet i noen saker
- Legger imidlertid avgjørende vekt på at forbrukeren kjente til daglig leders rolle og mulige ansvar

Refleksjon

- Åpner opp for at "rolle" / "posisjon" kan få betydning for vurdering av kunnskapskravet i fl. § 9
 - Likevel en streng anvendelse
- "Plaster på såret" for forbrukeren: ikke dømt til å betale motpartens sakskostnader siden det forelå *tungtveiende grunner for å fritas fra å erstatte sakskostnader* jf. tvl. § 20-2 tredje ledd
- Lærdom: potensielt styreansvar i mangelstilfeller må vurderes "tidlig" i prosessen



03 Vilkårene for defensiv forsering (HR-2023-534-A)

Bakgrunn

- Totalunderentreprise for elektroarbeider i forbindelse med nybygg og rehabilitering av Slemdal skole (2018)



| NS 8417

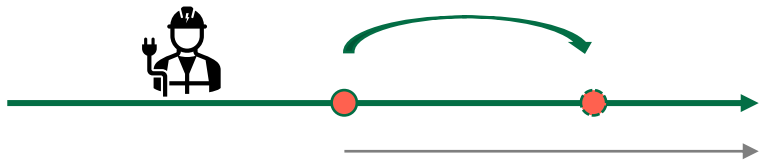


- Vesentlige forsinkelser underveis prosjektet. Krav om fristforlengelse fra Elektro-Kontakten ble avvist (2019/2020)
- Elektro-Kontakten iverksatte "defensiv forsering". Merkostnader i form av blant annet ineffektiv drift.



Defensiv forsering

- Underentreprenør har krav på fristforlengelse for forsinkelser som hovedentreprenøren har risikoen for



Potensiell dagmulkt

- Ved avslag: kan velge å forsere arbeidene
- Dersom kravet om fristforlengelse var berettiget: krav på tilleggsvederlag for forseringen
- NS 8417 pkt. 33.8: Forholdsmessighetsvurdering

33.8 Forsering ved uberettiget avslag

Hvis totalentreprenøren helt eller delvis avslår et berettiget krav på fristforlengelse, kan TUE velge å anse avslaget som et pålegg om forsering gitt ved endringsordre. TUE har ikke en slik valgt rett dersom vederlaget for forseringen må antas å ville overstige den dagmulkten som ville ha påløpt hvis totalentreprenørens avslag var berettiget og forsering ikke ble iverksatt, tillagt 30 %.

Før forsering etter første ledd iverksettes, skal totalentreprenøren varsles med angivelse av hva forseringen antas å ville koste.

Problemstillingen

- Skal det ved beregningen av vederlaget tas hensyn til underentreprenørens kostnader som følge av ineffektiv drift ("plunder og heft")?

Dagmulkt + 30 %	Kr 4 056 952
Forseringskostnader	Kr 4 069 000
Ineffektiv drift	Kr 1 678 500

33.8 Forsering ved uberettiget avslag

Hvis totalentreprenøren helt eller delvis avslår et berettiget krav på fristforlengelse, kan TUE velge å anse avslaget som et pålegg om forsering gitt ved endringsordre. TUE har ikke en slik valgtrett dersom vederlaget for forseringen må antas å ville overstige den dagmulkten som ville ha påløpt hvis totalentreprenørens avslag var berettiget og forsering ikke ble iverksatt, tillagt 30 %.

Før forsering etter første ledd iverksettes, skal totalentreprenøren varsles med angivelse av hva forseringen antas å ville koste.

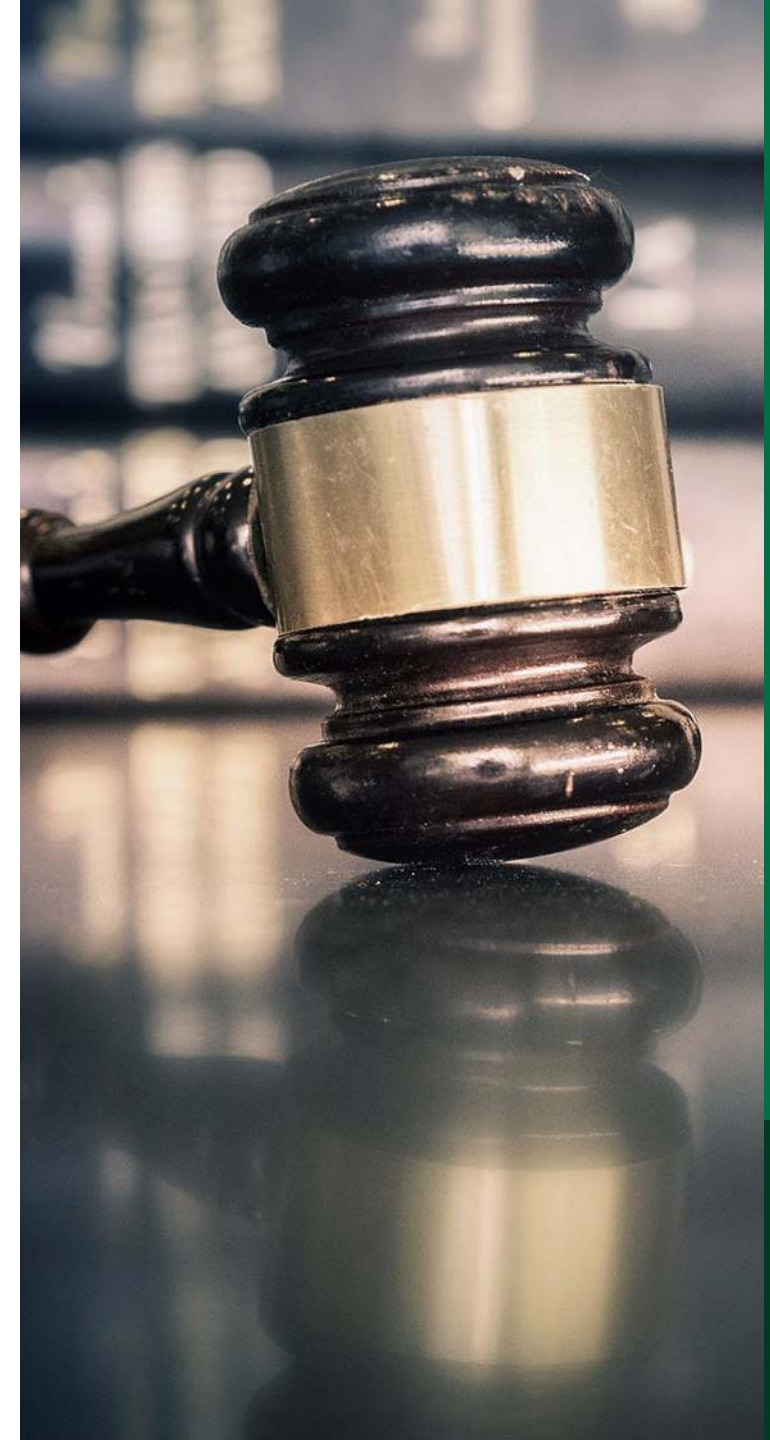
Flertallets vurdering

Elektro-Kontakten:

- Kostnader som følge av ineffektiv drift er en annen "kravstype".
- Regelen vil bli vanskelig å praktisere om slike kostnader omfattes – vanskeligere å beregne slike kostnader.

Flertallet:

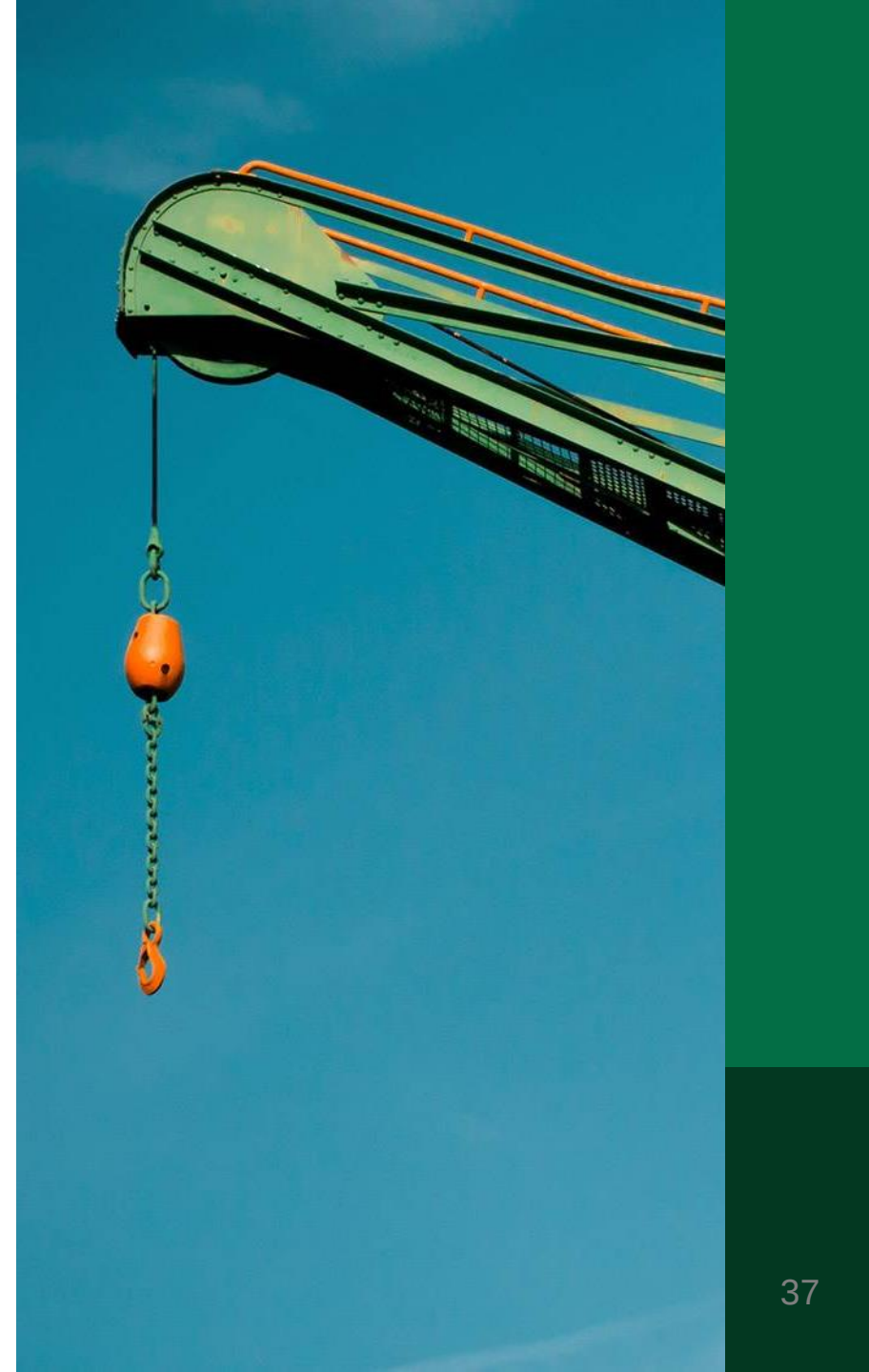
- Ordlyden tilsier at det samlede tilleggsvederlaget skal legges til grunn
- Formålet om å beskytte totalentreprenør mot uforholdsmessige kostnader underbygger dette.
- Systematikken i standarden og tidligere rettspraksis ble ikke tillagt vekt
- Selv om kostnader knyttet til ineffektiv drift er vanskeligere å beregne en andre, kan ikke dette være avgjørende. Grensen etter pkt. 33.8 krever ikke en nøyaktig beregning men et "forsvarlig estimat".



Mindretallets vurdering

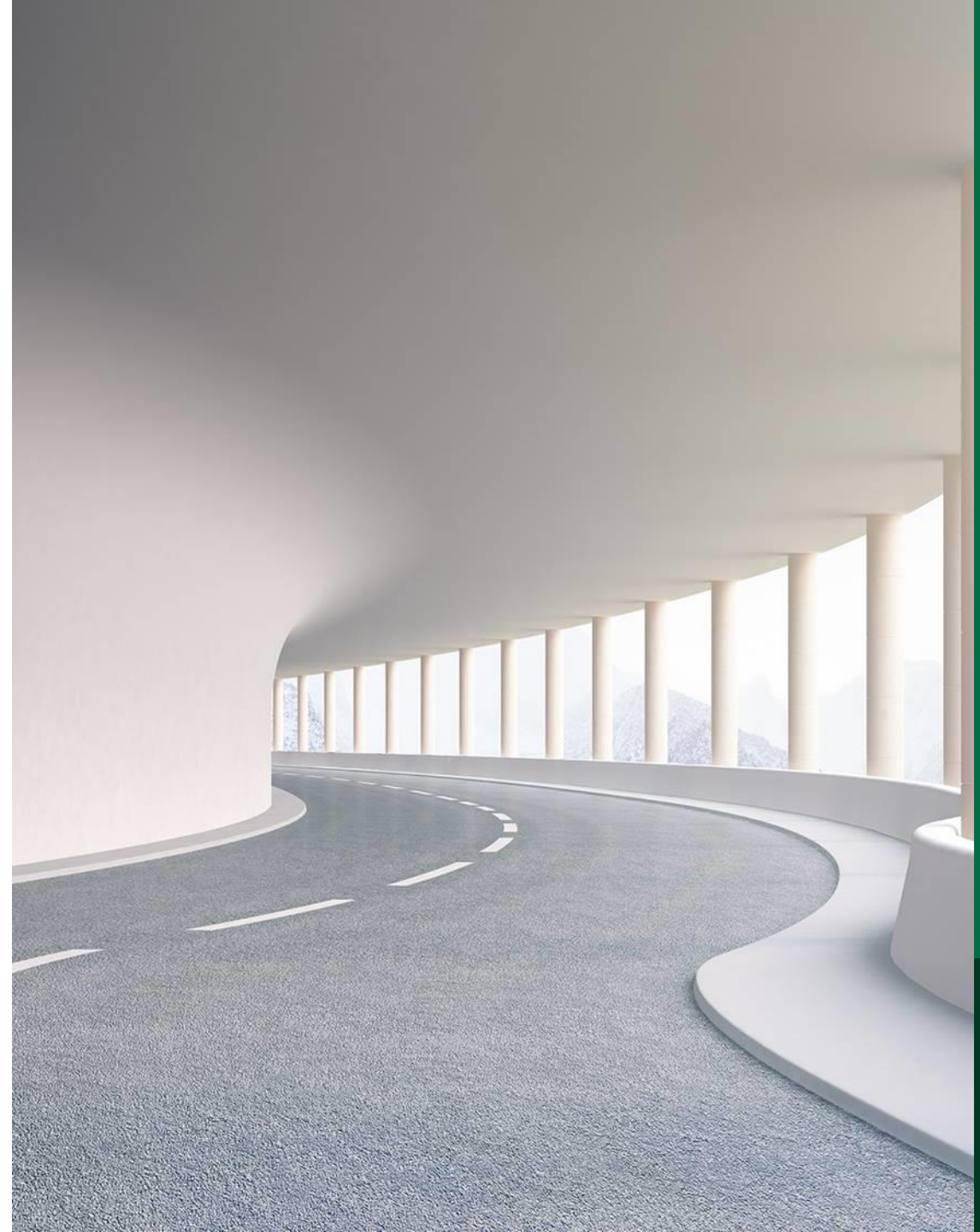
Mindretallet: Kostnader som følge av ineffektiv drift skal holdes utenfor.

- Ordlyden gir ikke et klart svar
- Regelens formål er mer sammensatt enn flertallet legger til grunn. Den skal ikke bare beskytte totalentreprenøren, men også ivareta underentreprenørens interesser.
- Formålet tilsier at det ved tolkningen må legges vekt på at det for underentreprenør er vanskelig å estimere denne typen kostnader.



Dommens betydning

- Vårt syn: Riktig resultat. Klar ordlyd.
- Dommen bidrar til å avklare vilkårene for defensiv forsering etter NS 8417 og tilsvarende standardbestemmelser (NS 8405 pkt. 24.8 og NS 8407 pkt. 33.8).
- Dommen avklarer ikke hva som skjer med entreprenørens krav – bortfaller eller reduseres?



04 Kan skadelidte påberope sikredes melding til forsikringsselskapet? (HR-2023-2252-A)

Bakgrunn

- Etter bygging av en verkstedhall i Bodø i 2017, avdekket byggherren flere mangler ved entreprenørens arbeider.
- Byggherren rettet erstatningskrav mot entreprenøren.
- Entreprenøren var ansvarsforsikret i Tryg Forsikring. Kravet ble meldt til forsikringsselskapet i 2018.
- Entreprenørselskapet ble senere avviklet og forsikringssaken ble ikke fulgt opp.
- I 2021 fremmet byggherren direktekrav mot Tryg.
- **Twist mellom byggherren og Tryg om foreldelse av direktekravet.**



Nærmere om problemstillingen

- Forsikringsavtaleloven har egne regler om foreldelse av forsikringskrav.
- **Hovedregel:** foreldelse etter 3 år jf. fal. § 8-6 første ledd
- **Spesielle regler** om foreldelse av forsikringskrav som er *meldt* til forsikringsselskapet jf. fal § 8-6 tredje ledd:

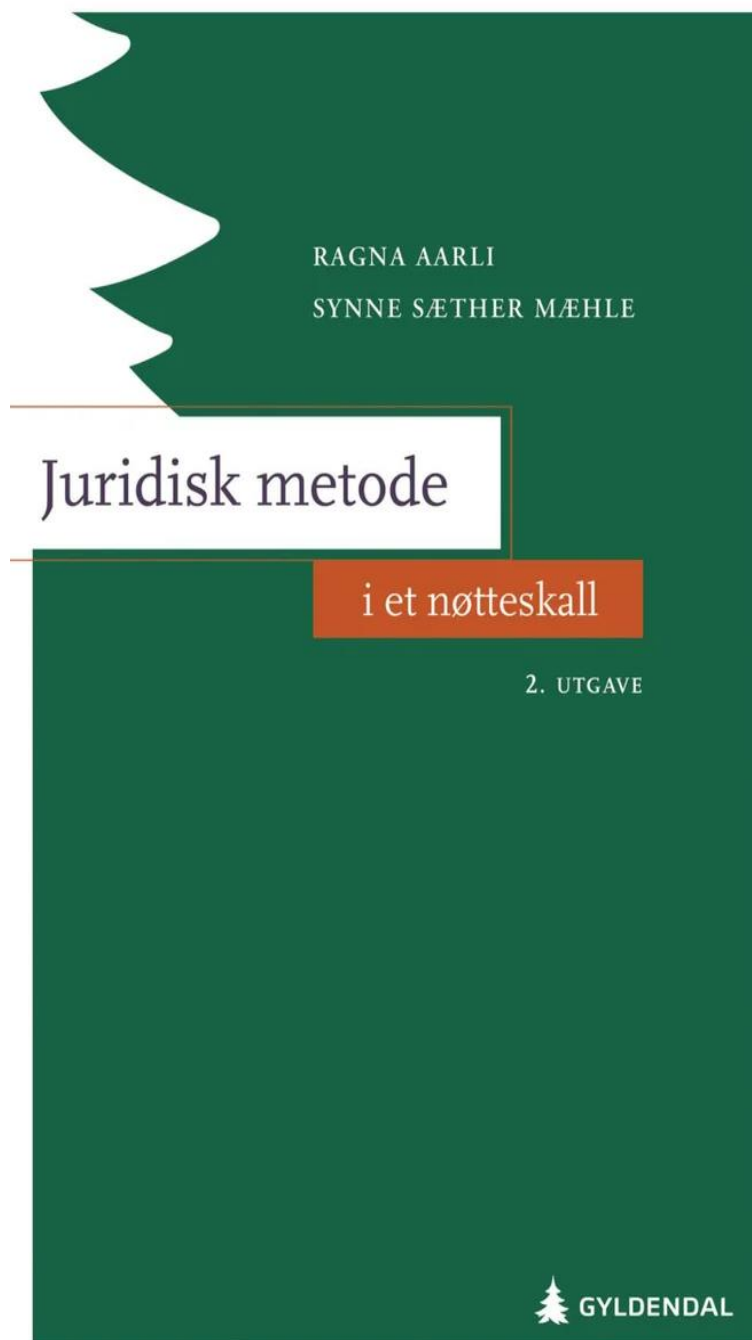
"Krav som er meldt til forsikringsforetaket før foreldelsesfristen er utløpt, foreldes tidligst seks måneder etter at sikrede, eller skadelidte (jf §§ 7-6 og 7-7), har fått særskilt melding i et skriftlig dokument om at foreldelse vil bli påberopt"

- Partene var enige om at sikrede – entreprenøren – hadde meldt kravet i rett tid, men var uenig om dette hadde rettsvirkninger for byggherrens direktekrav.

Høyesteretts vurdering

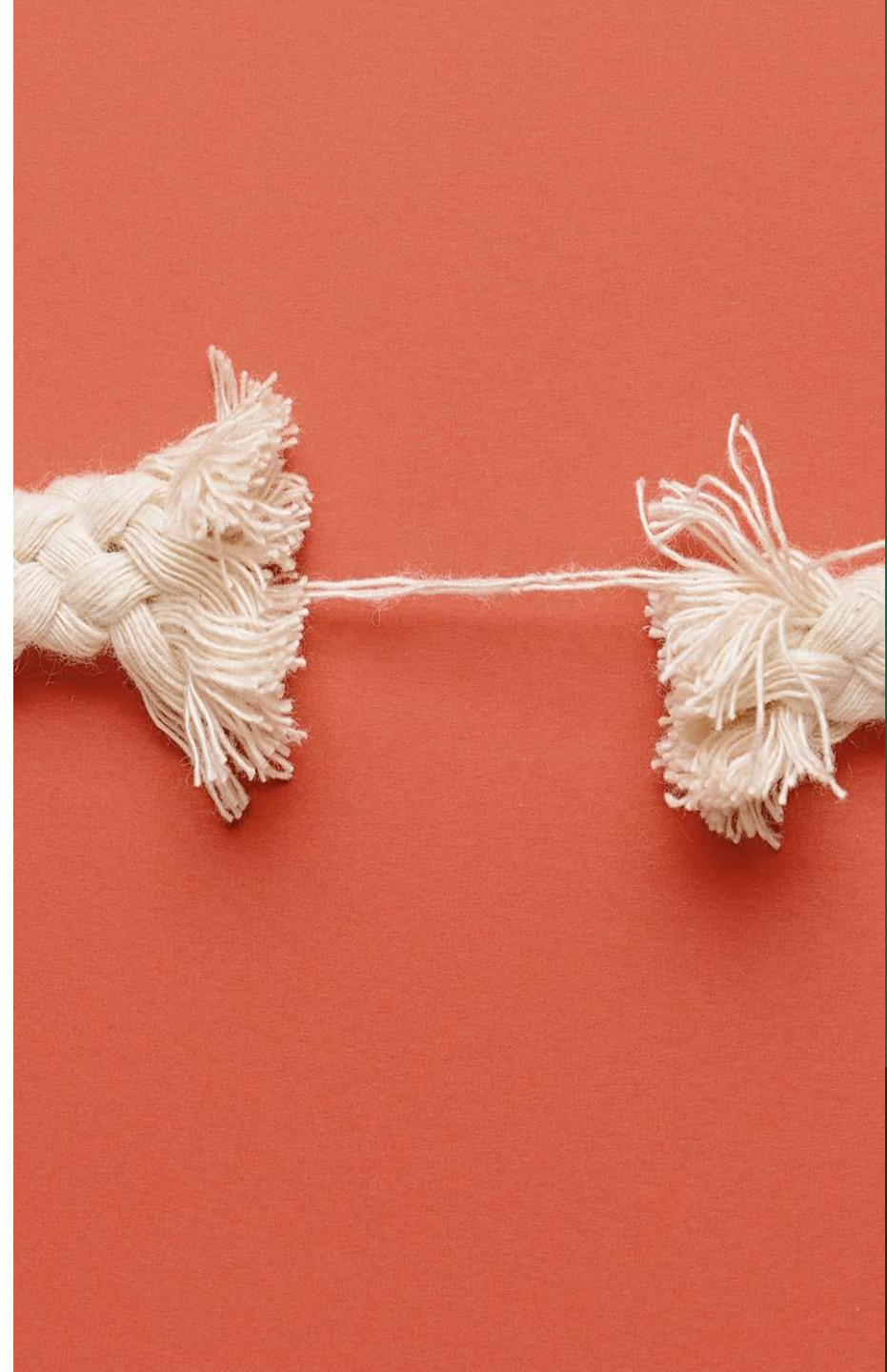
Høyesterett: Skadelidte kan ikke påberope seg sikredes melding til forsikringsselskapet som grunnlag for en utvidet foreldelsesfrist for sitt krav etter fal. § 8-3 tredje ledd

- 1. Ordlydstolkning:** ordlyden ikke helt klar, men trekker i retning av at særregelen bare gjelder for den som melder kravet
- 2. Forarbeidene og formål:** hindre foreldelse mens den som har meldt kravet avventer forsikringsselskapets standpunkt
- 3. Reelle hensyn:** Ingen avgjørende reelle hensyn i motsatt retning
 - Skadelidtes varsel til skadevolder ga ingen berettiget forventning om at man også hadde krav mot forsikringsselskapet



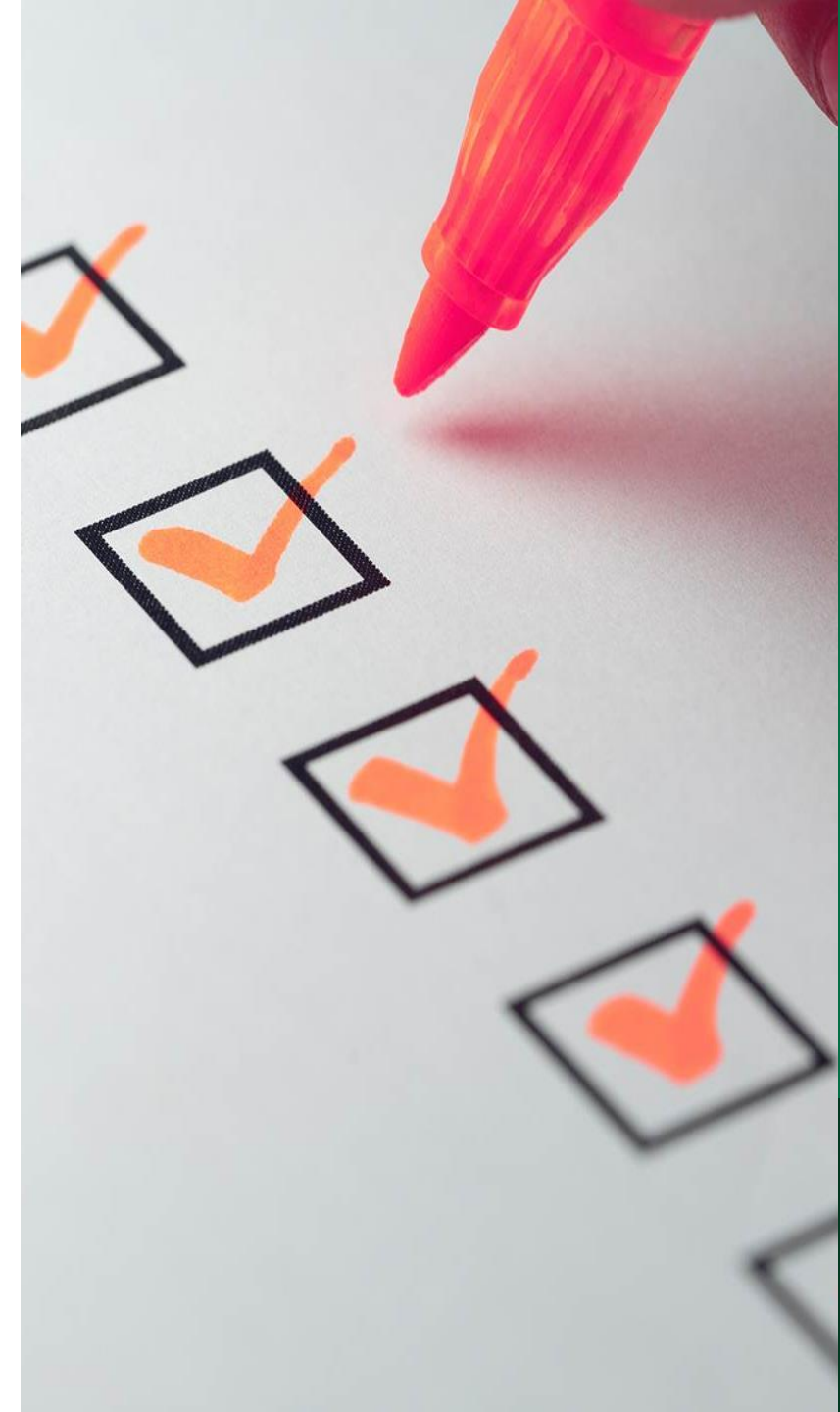
Lærdom

- Byggherrer og andre skadelidte må selv varsle forsikringsselskapet til skadevolder for å kunne påberope den utvidede foreldelsesfristen etter fal. § 8-6 tredje ledd.
 - Tidlig avklaring av ansvarsforsikring på skadevoldersiden sentralt
 - Selv ta kontakt med forsikringsselskapet parallelt som man forfølger kravet mot skadevolder



Se også...

HR-2023-877-A	Foreldelse av krav om erstatning fra staten ved Skattedirektoratet for uriktig myndighetsutøvelse jf. fl. § 9 nr. 1
HR-2023-1637-A	Foreldelse av krav om etterinnmelding i en tjenstepersonsordning jf. fl. § 1
LB-2023-89346	Foreldelse av byggherrekrav i forbindelse med sluttoppgjør jf. fl. § 10 nr. 1
LB-2023-49842	Foreldelse av krav mot styreleder jf. fl. § 9 nr. 1
LB-2023-14884	Foreldelse av erstatningskrav etter berettiget heving på grunnlag av antesipert mislighold jf. fl. § 3 nr. 3.
LH-2023-59963	Preklusjon av erstatningskrav i entrepriseforhold.



LB-2023-14884 – Foreldelse ved antesipert mislighold

- **Partene:** Rondane Eiendom AS (byggherre) og NCC Norge AS (entreprenør)
- Byggherre hevet avtale om oppføring av boligblokker grunnet **antesipert mislighold**
- Ved antesipert mislighold foreldes kravet etter reglene i fl. § 3 nr. 3:

3. Kan eller skal en avtale anses hevet før oppfyllestiden eller en fordring forfalt før den ellers bestemte tid, på grunn av skyldnerens mislighold eller et annet inntruffet forhold, blir foreldelsesfristen for krav som bygger på slikt forhold, først regnet fra den dag da fordringshaveren varsler skyldneren om at han gjør hevnings- eller forfallsgrunnen gjeldende. Blir denne ikke gjort gjeldende, regnes fristen fra den forfallsdag som ellers er bestemt.

- Regelen innebærer en utskutt friststart sammenlignet med alminnelige regler
- Lagmannsretten konkluderte med at det i denne saken var tale om antesipert mislighold ➤ Fl. § 3 nr. 3 kom følgelig til anvendelse og kravet var ikke foreldet.

LH-2023-59963 – Preklusjon av erstatningskrav

- **Partene:** Troms og Finnmark fylkeskommune (byggherre) og Tecto Entreprenør AS (entreprenør)
- Utførelsesentreprise NS 8405: utvidelse av Nordkapp videregående skole
- Entreprenøren nektet å utføre endringsarbeider i tråd med endringsordre fra byggherren med henvisning til at arbeidene oversteg 15 % grensen i NSen > **Byggherren hevet kontrakten etter dette**
- **Lagmannsretten behandlet:**
 - 1) Entreprenørens vederlagskrav > ble tilkjent MNOK 1,7
 - 2) Om byggherrens heving var berettiget > svarte bekreftende på dette
 - 3) Byggherrens erstatningskrav for nødvendig merkostnader etter hevingen jf. NS 8405 punkt 39.4

Nærmere om byggherrens erstatningskrav for nødvendig merkostnader

- **Problemstilling:** Gjelder sluttoppgjørreglene for erstatningskrav etter heving (slik at kravet må varsles innen to måneders fristen jf. NS 8405 punkt 33.2?)
- **Lagmannsretten konkluderer med JA**
 - Ordlyden begrenser ikke *hvilke* type krav som må fremmes innen fristen
 - Partene hadde en "felles forståelse" om at sluttoppgjørreglene gjaldt
- Også krav til innholdet i varslingen:

Lagmannsretten finner det klart at det å varsle om at Byggherren «vil fremme eget erstatningskrav» ikke kan forstås slik at kravet er fremmet. Etter sin ordlyd signaliserer det bare at et krav vil bli fremsatt i fremtiden. Det er heller ikke sagt noe om hvilke erstatningsposter som inngår.

- **Resultat:** Byggherrens erstatningskrav tapt ved preklusjon

05 Samordning av erstatning og forsinkelsesrenter ved hevingsoppgjør (HR-2023-2415-A)

Bakgrunn og problemstilling

- Kjøperne av en bolig fremsatte krav om heving i juni 2019.
- Rettskraftig avgjort av lagmannsretten i september 2022 at kjøperne hadde hevingsrett.
- Selger ble i lagmannsretten pålagt å tilbakebetale kjøpesummen med tillegg av forsinkelsesrenter fra juni 2019.
 - Totalt ca. 900 000 kr i forsinkelsesrenter

Spørsmålet for Høyesterett var om kjøperne også hadde krav på erstatning for tapt verdistigning på boligen.

- I perioden mellom kjøpet og lagmannsrettens dom hadde boligen hatt en verdøkning på om lag 1 million kroner.
- Skal det tas hensyn til forsinkelsesrenter ved utmåling av erstatning for tapt verdistigning?



Høyesteretts vurdering

Høyesterett: Det kan være grunnlag for å samordne erstatning for tapt verdistigning med tilkjente forsinkelsesrenter, etter en konkret vurdering.

- Et av formålene med forsinkelsesrenter er å kompensere for inflasjon. Verdistigning på en bolig oppstår blant annet som følge av inflasjon.
 - *"Det jeg har påpekt hittil, viser at erstatning for tapt verdistigning og forsinkelsesrenter i alle fall et stykke på vei er ment å gi kompensasjon for samme tap"*
- Kjøper skal ha erstatning for sitt fulle tap, men ikke mer
 - *"Dette tilsier at i den utstrekning utbetaling av både erstatning og forsinkelsesrenter medfører at kjøperen kommer i en bedre stilling enn han eller hun ville vært uten kontraktsbruddet, bør det skje en samordning"*
- Det må gjøres en konkret vurdering av hva som vil gi en full erstatning i det enkelte tilfellet.



Høyesteretts vurdering

Relevante momenter ved den konkrete samordningsvurderingen:

- Tidsperioden for forsinkelsesrentene – bare aktuelt å samordne for forsinkelsesrenter som påløper i perioden verditapet beregnes
- Skattemessige forhold – mottaker må skatte av forsinkelsesrenter
- Normalt ikke grunnlag for å se bort fra den delen av forsinkelsesrenten som er begrunnet i prevensjonshensyn.
 - *Annerledes der debitor kan bebreides for at betaling ikke skjer?*

Resultatet i denne saken ble at kjøperne ble tilkjent 600 000 kr i erstatning for verditapet.

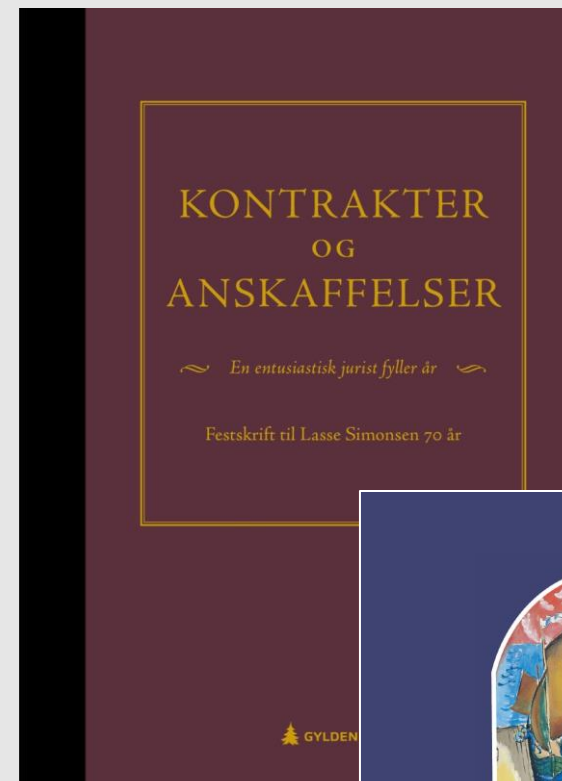


C

Ny litteratur

Litteratur

- Nordtveit, Torhild. *Debitorskifte* (2023)
- Barbo, Jan Einar og Bruserud, Herman (red.). *Kontrakter og anskaffelser - festskrift til Lasse Simonsen 70 år* (2023).
- Wyller, Christian Fr. *Husleieloven. Lovkommentar* (2023)
- Haaskjold, Erlend. *Obligasjonsrett – en innføring*, 2. utg (2023)
- Hagstrøm, Viggo og Bruserud, Herman. *Kjøpsrett*. 3. utg. (2024)



Takk for oss!



Hans Augun
Parmann

Partner
hapa@wiersholm.no
M: +47 97 17 33 86



Elisabeth Berge

Senior Associate
elbe@wiersholm.no
M: +47 412 08 808