



## Huskeliste ved avtaleinngåelsen

**Tvister i kontraktsforhold kan fort oppstå på grunn av uklarheter i kontrakten eller fordi partene ikke har god nok kjennskap til innholdet i kontrakten. I denne artikkelen pekes det på enkelte viktige forhold arkitekten må være bevisst på ved avtaleinngåelsen.**

### 1. Tilbud og aksept

Avtaler inngås ved tilbud og en påfølgende aksept. Formfriheten tilsier at muntlige avtaler er like bindende som skriftlige avtaler. I mer komplekse og sammensatte avtaleforhold skjer avtaleinngåelsen ofte gjennom forhandlinger eller anbudskonkurranser. Uansett hvordan avtalen inngås vil tilbud/aksept-mekanismen gjøre seg gjeldende i en eller annen form.

En utbredt oppfatning er at bindende avtale først er inngått når kontraktsdokumentet er signert. Realiteten er at partene i mange tilfeller er bundet på et langt tidligere tidspunkt. Partene kan unngå dette ved å ta forbehold om at binding ikke skal skje før avtalen er signert. På generelt grunnlag anbefales ikke slike forbehold, ettersom oppdragsgiver gjerne vil forholde seg til tilbud uten forbehold. Det anbefales derimot at arkitekten er grundig ved tilbudsinngivelsen og har kjennskap til tilbud/aksept-mekanismen.

Den som fremsetter tilbudet vil i utgangspunktet være bundet av sitt tilbud, og kan ikke trekke seg fra dette. Når tilbudet aksepteres, muntlig eller skriftlig, foreligger det i utgangspunktet en bindende avtale mellom partene. Tilbudet og aksepten vil da utgjøre innholdet av avtalen. Signering av selve kontraktsdokumentet vil kun være en formalitet som klargjør hva partene faktisk har avtalt ved tilbudet og aksepten. Uenighet kan fort oppstå om partene ikke har et bevisst forhold til om «tilbudet» som fremsettes er et juridisk bindende tilbud, en oppfordring til forhandlinger, et prisoverslag, ikke inneholder prisforutsetningene for tilbudet etc.



**LARS BERNTSEN**

Partner/advokat

[lars@bslaw.no](mailto:lars@bslaw.no)

ANDERS OLSEN MJAALAND

Når et tilbud er akseptert kan ikke den ene parten:

- Endre pris eller omfang av arbeidet
- Endre, supplere eller ta bort kontraktsvilkår
- Trekke seg fra avtalen

Partene kan selvsagt sammen komme til enighet om endring av kontrakten etter at et tilbud er akseptert.

### 2. Standardavtalen må avtales

En standardavtale må avtales mellom partene for at den skal komme til anvendelse. Har ikke partene nevnt noe om bruk av Norsk Standard i avtaledokumentene vil ikke Norsk Standard komme til anvendelse. En enkel henvisning i avtaledokumentet, anbudsinnbydelsen, referat fra avklaringsmøte etc. til standarden som skal benyttes, vil normalt være tilstrekkelig til at standarden anses *avtalt* mellom partene. I avtaleformularet som hører til NS 8401 – Byggblankett 8401 – er henvisningen til standarden gjort på følgende måte:

*For denne kontrakten gjelder NS 8401 - Alminnelige kontraktsbestemmelser for prosjekteringsoppdrag, med mindre annet følger av bestemmelsene nedenfor.*

Arkitekten bør vurdere om det er hensiktsmessig å benytte en standardavtale for det aktuelle prosjektet og i tilfelle hvilken standard som bør benyttes. Ønsker arkitekten å benytte f. eks NS 8401, bør dette presiseres i tilbudet.



### 3. Bruk av avtaleformular

Både NS 8401 og NS 8402 har tilhørende avtaleformularer, benevnt henholdsvis byggblankett 8401 og byggblankett 8402. Byggblanketten vil utgjøre hoveddokumentet i avtaleforholdet- «selve kontrakten». I dette dokumentet fastsetter partene blant annet oppdragets omfang, partenes representanter, fullmakter, størrelse og beregning av honorar, fremdrift, forsikringer og hvilke andre dokumenter som skal være del av avtaleforholdet.

Partene kan avtale en NS uten å benytte blankettene, men byggblankettene inneholder de fleste nødvendige spesialreguleringene i kontraktsforholdet. Ved å benytte blankettene forsikrer partene seg om at slike reguleringer ikke uteglemmes.

### 4. Beskrivelse av oppdraget

Det følger av NS 8401 at *«oppdraget omfatter det som er angitt i kontraktsdokumentene»*. Videre følger det at dersom *«prosjekteringsoppdraget ikke [skal] omfatte ytelser som i bransjen sedvanlig knytter seg til den aktuelle typen oppdrag, skal dette fremgå av kontrakten*. Dersom SØK-ansvaret ikke skal være del av oppdraget, må altså arkitekten uttrykkelig presisere dette. I NS 8402 finnes ikke den samme bestemmelsen om oppdragets omfang, ettersom det ikke er like viktig å klarlegge hva kontrakten omfatter når oppdraget skal faktureres etter medgått tid.

Partene bør beskrive hvilket prosjekt som omfattes av avtalen og spesifisere nærmere hva arkitekten skal yte. Tvist om rett til tilleggsvederlag oppstår fort hvis omfanget av oppdraget er uklart spesifisert.

Arkitektfaglig Ytelsesbeskrivelse 2010 (AY 2010) kan benyttes for å definere og beskrive oppdraget. Ytelsesbeskrivelsen vil også kunne gi en veiledning om hva som sedvanlig knytter seg til den aktuelle typen oppdrag. Det anbefales imidlertid ikke å henvise til AY 2010 i sin helhet. Det fremgår av ytelsesbeskrivelsen at den:

**bslaw.no**

Beddingen 8, NO-0250 Oslo  
+47 22 94 18 00  
post@bslaw.no  
ORG. NR. 990 625 972

*«[...] er ment brukt som et bibliotek der brukeren henter ut og setter sammen de ytelsene og beskrivelser som passer til det aktuelle oppdraget.»*

### 5. Forsikring og erstatningsansvar

I et hvert prosjekt foreligger det risiko for å havne i erstatningsansvar. Erstatningskravene kan bli svært høye ved forsinkelse eller feilprosjektering. Det er derfor viktig at arkitekten innehar nødvendig forsikring før oppdraget igangsettes. Like viktig som å ha forsikringsdekning er det å påse at forsikringsdekningen er like høy eller høyere enn erstatningsbegrensningen partene har avtalt.

Erstatningsbegrensningene er iht. standardavtalene 150 ganger folketrygdens grunnbeløp (ca 12 millioner kroner) for ansvar som er omfattet av forsikringsdekningen. Erstatningsansvar som faller utenfor forsikringsdekningen er iht. standardene 60 ganger grunnbeløpet. Partene står imidlertid fritt til å avtale høyere eller lavere erstatningsbegrensninger.

### 6. Partenes representanter

Partene må utpeke en representant i kontraktsforholdet. Det er i utgangspunktet kun denne representanten som har fullmakt til å opptre på vegne av parten i spørsmål som angår kontrakten. Tvist om f. eks rett til tilleggsbetaling kan fort oppstå, dersom andre enn representantene foretar bestillinger, gir instruksjer etc. Arkitekten bør derfor ha et bevisst forhold både til hvem som kan forplikte arkitektfirmaet, men også hvilken representant som har fullmakt for oppdragsgiver.

### 7. Spesielle kontraktsbestemmelser

Partene står fritt til å avtale avvikende bestemmelser fra de reglene standarden legger opp til. Spesielle kontraktsbestemmelser er ofte utarbeidet av den ene parten og kan forrykke balanseforholdet i kontrakten. Endrede betalingsregler, frister og økt begrensning på



erstatningsansvaret er eksempler på slike spesialbestemmelser. Forhandlingssituasjonen kan gjøre det vanskelig for de mindre aktørene å unngå at slike bestemmelser tas inn i kontrakten.

Arkitekten bør imidlertid være særlig oppmerksom på slike spesialreguleringer og vurdere hvilken betydning de kan ha i avtaleforholdet. Dersom arkitekten ikke klarer å unngå at inngripende kontraktsbestemmelser medtas i kontrakten, bør risikoen ved å inngå en slik avtale prises i kontraktssummen.

#### **8. «Back to back»-klausuler**

«Back to back»-klausuler innebærer at kontraktsbestemmelser som gjelder mellom byggherre og oppdragsgiver videreføres i forholdet mellom oppdragsgiver og arkitekten. «Back to back» vil imidlertid ikke være aktuelt der arkitekten er engasjert direkte av byggherre, som ofte er det vanlige. Hvilken betydning klausulen har kan variere og er i mange tilfeller nokså uviss. Arkitekten bør forsøke å unngå slike klausuler, eventuelt avklare rekkevidden av disse med oppdragsgiver før kontraktsinngåelse.

#### **Kort oppsummert:**

- ***Vær nøye ved inngivelse av tilbud – arkitekten er i utgangspunktet bundet av innholdet i tilbudet***
- ***Skal det benyttes en standardavtale, må det avtales – bruk gjerne standard avtaleformularer***
- ***Vær oppmerksom på spesielle avtalebestemmelser og avvik fra Norsk Standard***
- ***Beskriv oppdraget grundig dersom det er avtalt «fastpris»***
- ***Har arkitekten forsikringer som er dekkende for oppdraget?***
- ***Hvem er avtalt å være partenes representant og kan binde arkitekt eller oppdragsgiver***



**BERNGAARD / SANDBEK**  
ADVOKATFIRMA

**bslaw.no**

Beddingen 8, NO-0250 Oslo  
+47 22 94 18 00  
post@bslaw.no  
ORG. NR. 990 625 972