



Kan entreprenøren tape rettmessige krav i forbindelse med hevingsoppgjør?



VEGARD SANDAA KARLSEN
Partner/advokat
vegard@bslaw.no

Ved et ordinært sluttoppgjør må entreprenøren fremsette sine krav innen en frist på 2 måneder etter overtakelsen. Unnlater han dette kan byggherren gi en ny kort tilleggsfrist. Dersom entreprenøren heller ikke da leverer sitt sluttoppgjør, taper han alle utestående krav. Kravene «prekluderes».

I de tilfellene hvor en av partene hever kontrakten, kommer man aldri til tidspunktet for ordinær overtakelse, og man får da heller ikke et ordinært sluttoppgjør. Hvordan skal partene da forholde seg?

Hevingsbestemmelsene i NS-kontraktene har ingen direkte henvisninger til bestemmelsene om sluttoppgjør. Det er da nærliggende å tro at entreprenøren har sine krav i behold så lenge kravet fremmes en gang innen disse tre årene.

Temaet var oppe i en dom fra Asker og Bærum tingrett i 2013.

I denne saken ble kontrakten hevet fra byggherrens side, og registreringsforretning ble gjennomført.

Entreprenøren sendte ikke sluttoppgjør innen to-måneders fristen. Byggherren hadde også satt en endelig tilleggsfrist for entreprenøren til å komme med sine krav. Heller ikke denne tilleggsfristen ble overholdt av entreprenøren.

Først nesten 6 måneder etter avholdt registreringsforretning – nesten 3 og en halv måned etter fristen – sendte entreprenøren sin sluttoppstilling.

Tingretten mente imidlertid at kontraktens ordlyd talte for at de alminnelige bestemmelser om sluttoppgjør måtte komme til anvendelse også ved hevingsoppgjøret. Retten viste til at hevingsbestemmelsene i kontrakten sier at overtagelse skal anses å ha funnet sted ved registreringsforretningen. Overtakelse har som nevnt den virkning at det skal sendes sluttoppstilling og slutfaktura til byggherren etter de vanlige sluttoppgjørreglene.

Retten bemerket også at hensynene bak preklusjonsreglene i sluttoppgjøret, behovet for avslutning og avklaring, også gjør seg gjeldende ved et hevingsoppgjør.

Etter å ha slått fast at fristene og preklusjonsreglene ved ordinære sluttoppgjør også gjaldt ved heving, kom retten til at entreprenøren hadde tapt sine krav som følge av at sluttoppgjørfristene var oversittet.

Dommen viser viktigheten av at entreprenører er klar over hvilke frister man må forholde seg til for at krav ikke skal prekluderes, ikke bare ved vanlige sluttoppgjør, men også ved hevingsoppgjøret.