



Til medlemmer av Boligprodusentenes forening

Informasjonsskriv 3/2020 om koronaviruset

Boligprodusentenes Forening følger situasjonen med koronaviruset nøye og vil sammen med NHO og BNL løpende gi råd til våre medlemsbedrifter knyttet til dette. Akkurat nå er det stor usikkerhet rundt situasjonen og videre utvikling.

Det er en del spørsmål og svar på NHOs side om koronaviruset, den oppdateres fortløpende og vi anbefaler bedrifter å sjekke denne:

<https://www.nho.no/tema/arbeidsliv/artikler/koronaviruset-rad-til-bedrifter/>

Eventuelle kontraktsrettslige konsekvenser av koronaviruset

Dersom fremdriften i kontraktsarbeidet blir hindret av koronaviruset, anser Boligprodusentenes Forening at dette vil være force majeure og gi grunnlag for krav på fristforlengelse. Inntil det er klart at fremdriften vil bli hindret som følge av koronaviruset/force majeure, foreligger ingen plikt for entreprenøren til å varsle oppdragsgiver etter bustadoppføringsloven og kontrakter etter Norsk standard.

Koronaviruset vil kunne hindre gjennomføringen av kontraktsarbeidet, for eksempel i form av forsinket leveranse av byggematerialer. Fremdriften vil også kunne bli hindret av for eksempel sykefravær, karantene og tiltak for å begrense smittespredning. For at forholdet skal anses som force majeure og gi krav på fristforlengelse, er det et vilkår at man ikke "*med rimelighet kunne ventes å unngå eller overvinne følgene av*" hindringen. Hvor langt denne plikten går der det foreligger mulige tiltak, må vurderes konkret og Foreningen kan kontaktes ved spørsmål.

Nedenfor gir vi en oversikt over gjeldende reguleringer og hvordan entreprenøren skal varsle krav som følge av koronaviruset.

Bestemmelsene i standardkontraktene som gir entreprenøren krav på fristforlengelse

Etter bustadoppføringslova § 11 første ledd bokstav c, NS 8405 og NS 8415 pkt. 24.3, NS 8406 og NS 8416 pkt. 20, NS 8407 og NS 8417 pkt. 33.3, har entreprenøren krav på fristforlengelse dersom han varsler uten ugrunnet opphold om at fremdriften blir hindret av såkalt "*force majeure*" som følge av koronaviruset.

Krav om fristforlengelse må varsles skriftlig

Krav om fristforlengelse **må varsles skriftlig uten ugrunnet opphold.**

Entreprenøren må altså varsle sine kontraktsparter – både byggherre/forbruker og underentreprenører – skriftlig uten ugrunnet opphold med krav om fristforlengelse når det er klart at fremdriften vil bli hindret. Entreprenøren må også videreføre varsel om fristforlengelse fra underentreprenør og fra byggherre/forbruker til aktuelle parter.

Hvis entreprenøren ikke varsler krav om fristforlengelse uten ugrunnet opphold, tapes kravet.

NS 8406/16 krever skriftlig varsling av krav om fristforlengelse "*innen rimelig tid*". Krav om fristforlengelse kan tapes dersom det ikke varsles innen fristen, jf. NS 8406/16 pkt. 3 om passivitet.

Oppfølging av varselet – spesifisert og begrunnet krav om fristforlengelse

Entreprenøren skal når han har grunnlag for å beregne omfanget "*uten ugrunnet opphold*", angi og begrunne det antall dager han krever som fristforlengelse.

Dekning av merutgifter

Entreprenøren har kun krav på fristforlengelse, ikke dekning av merutgifter, ved force majeure, jf. eksempelvis NS 8407 pkt. 33.3 siste ledd. Ved force majeure bærer partene sine kostnader selv.

Situasjonen med koronaviruset kan imidlertid medføre kostnader for entreprenøren som etter omstendighetene kan kreves dekket på annet grunnlag. For eksempel dersom byggherren/forbruker gir pålegg om bytte av leverandør, pålegg om endringer, eller endringer som følge av nye lover, forskrifter eller enkeltvedtak. Der dette er aktuelt må entreprenøren varsle krav om endring og krav om fristforlengelse og tilleggsvederlag.

Fristforlengelsens lengde

Fristforlengelsen skal svare til virkning på fremdriften av force majeure-hendelsen. Dette innebærer at det skal foretas en konkret vurdering av fremdriftsmessige virkninger.

Plikt til samarbeid

Partene plikter å forebygge og begrense skadevirkningene av en fristforlengelse og å samarbeide om tiltak, se for eksempel NS 8407 pkt. 33.5, annet avsnitt. Vi anbefaler at entreprenøren har dialog med sine kontraktsparter om situasjonen og sammen blir skriftlig enige om håndtering.

Særlig om nye kontrakter

For at fremdriftshindringer som følge av korona-viruset skal anses som force majeure, er det som påpekt innledningsvis et vilkår at entreprenøren eller hans kontraktsmedhjelpere ikke burde ha tatt hindringen i betraktning ved inngåelse av kontrakten. Dette vilkåret er naturligvis oppfylt for tilbud/kontrakter inngått før utbruddet av koronaviruset, mens det for nye tilbud/kontrakter vil kunne oppstå spørsmål om hvorvidt en hindring burde vært tatt i betraktning.

Ved inngivelse av tilbud til private aktører kan entreprenøren ta forbehold knyttet til mulige fremdriftshindre som følge av koronaviruset. I offentlige anskaffelser er dette mer komplisert siden et forbehold fra entreprenøren vil kunne medføre avvisning av tilbudet.

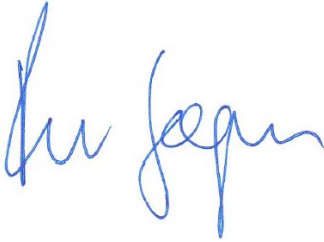
Forslag til varsel

Vedlagt følger to forslag til varselbrev om krav på fristforlengelse som følge av koronaviruset. Et for bygging etter bustadoppføringslova og et etter Norsk standard.

Ved eventuelle spørsmål kan Foreningen kontaktes ved:

Morten Meyer tlf 91755158
Marita Grande tlf 92637328

Med vennlig hilsen
for Boligprodusentenes Forening



Per Jæger
Adm. direktør

Vedlegg:

Forslag til varselsbrev etter bustadoppføringslova
Forslag til varselsbrev etter Norsk standard