JOHANNES MEYER-MYKLESTAD (red.)
MARIUS EGEBERG
OLA HAUGEN
OLA Ø. NISJA
LARS ERIK B. SCHJEIDE

Entrepriserett

i et nøtteskall

GYLDENDAL

JOHANNES MEYER-MYKLESTAD (RED.)
MARIUS EGEBERG
OLA HAUGEN
OLA Ø. NISJA
LARS ERIK B. SCHJEIDE

ENTREPRISERETT

I ET NØTTESKALL

GYLDENDAL

© Gyldendal Norsk Forlag AS 2018
1. utgave, 1. opplag 2018

ISBN 978-82-05-50651-0

Omslagsdesign: Kristin Berg Johnsen
Sats: HAVE A BOOK
Brødtekst: Minion 10/14,5 pkt

Alle henvendelser om boken kan rettes til
Gyldendal Juridisk
Postboks 6730 St. Olavs plass
0130 Oslo

www.gyldendal.no/juridisk
juridisk@gyldendal.no

Det må ikke kopieres fra denne boken i strid med åndsverkloven eller avtaler om kopiering inngått med KOPINOR, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Kopiering i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

Forord

Denne entrepriserettsboken er ment som et bidrag til pedagogisk og lettfattelig jus i bygge- og anleggsbransjen. Den er skrevet av fem praktikere som tror på enkle tilnærminger, også der man står overfor kompliserte problemstillinger eller fakta.

Målgruppen for boken er alle som arbeider med, har befatning med eller ønsker å lære mer om entrepriserett, uavhengig av fagbakgrunn. Den vil forhåpentlig egne seg både som innføringslitteratur og som praktisk oppslagsverk. Spesielt håper vi som forfattere at boken kan gi veiledning underveis i planlagte eller pågående bygge- og anleggsprosjekter. Vi håper også at den kan bidra til å gi studenter økt forståelse og interesse for faget.

Et av mange jungelord i bygge- og anleggsbransjen er at «kontrakter gjør seg best i skuffen». Tanken bak ordtaket er antakelig at den parten som driver med kontraktsrytteri, skaper mer konflikt enn samarbeid, men man skal jo ikke fokusere på kontrakten for å være vanskelig. Kanskje får slike oppfatninger grobunn i entrepriseretten fordi kontraktsstandardene på området krever at partene løpende og raskt varsler motparten om mulige krav. Hyppige varsler om krav kan oppleves som belastende i et pågående

prosjekt, men samtidig gir varslene motparten en mulighet til å forholde seg til situasjonen på et tidlig tidspunkt.

Manglende fokus på kontrakten sammenfaller ofte med manglende kommunikasjon om partenes forutsetninger og behov. Det gir større grobunn for uenighet enn om partene har et aktivt forhold til kontrakten. Hvis partene gjør et samvittighetsfullt arbeid med kontrakten før kontraktsinngåelse og etterstreber en åpen og lojal kommunikasjon underveis i prosjektet, legges forholdene aller best til rette for et vellykket samarbeid og en vellykket prosjektgjennomføring.

En lang rekke problemstillinger i entrepriseretten er spennende og kunnet vært drøftet i detalj. Dessverre har vi ikke kunnet vie alle disse problemstillingene den oppmerksomheten de fortjener. Det finnes imidlertid etter hvert rikholdig litteratur på entrepriserettens område, som illustrert av litteraturlisten bakerst i boken. Litteraturlisten gir et godt utgangspunkt for videre lesing.

Vi vil gjerne rette en takk til Anne Birgitte Songe i Gyldendal for utmerket hjelp underveis. En spesiell takk rettes også til våre kollegaer Ulrikke Størseth, Steinar Solheim Nordahl og Tommy Thomsen, som har gitt verdifulle kommentarer underveis i prosjektet. En takk rettes også til Wikborg Rein for fasilitering av skrivearbeidet underveis.

Som redaktør vil jeg også takke forfatterne for deres respektive bidrag. Redaktørarbeidet har vært en fornøyelse. Et hederlig unntak er håndhevelsen av fristregimet, som til tider har vært en liten utfordring. Men slikt er å forvente for en bok innen byggebransjen. Alle har forholdt seg til kritisk linje.

Oslo, april 2018
Johannes Meyer-Myklestad

Innhold

KAPITTEL 1 INNLEDNING 13
1.1 Entrepriseretten 13
1.2 Fagets formål og anvendelsesområde 15
1.3 Ulike former for entreprise 16
1.4 Oppbyggingen av en entreprisekontrakt 19
1.5 Disposisjonen i boken 22
1.6 Begrepsbruk 23

KAPITTEL 2 REGELVERK 24
2.1 Innledning 24
2.2 Lovgivning, rettspraksis og juridisk teori 25
2.3 Landbasert entreprise 27
2.4 Forbrukerentreprise 30
2.5 Offshoreentreprise 32
2.6 FIDIC 33
2.7 Prosjekterings-, byggeledelses- og kontrolloppdrag .. 35
2.8 Rammevilkår for bygge- og anleggsprosjekter 37
2.9 Ansvar utenfor kontrakt 39

KAPITTEL 3 AVTALETOLKNING I ENTREPRISERETTEN 42
3.1 Generelt 42
3.2 Kontraktsrettens fem kjernespørsmål 44
3.2.1 Om avtale er inngått 44
3.2.2 Hvordan skal avtalen forstås? (avtaletolkning) 45
3.2.3 Når er en kontrakt brutt? 46
3.2.4 Hva er konsekvensene av kontraktsbrudd? ... 47
3.2.5 Kontraktsrevisjon – når en inngått avtale likevel ikke er bindende 48
3.3 Avtaletolkningsprosessen 49
3.3.1 Generelt 49
3.3.2 Tolkningsprinsipper 49
3.3.3 Tolkningsmomenter 51
3.3.4 Tolkningsregler 52
3.4 Spesielle tolkningsspørsmål i entreprisekontrakter ... 53
3.4.1 Generelt 53
3.4.2 Spesiell terminologi og bransjetermer 53
3.4.3 Uoverensstemmelser mellom ulike vedlegg .. 54
3.4.4 Arbeidsbeskrivelsen 55
3.4.5 Kolliderende vilkår – «the Battle of Forms» ... 57
3.4.6 Kontrakter inngått etter anbudskonkurranse .. 58

KAPITTEL 4 ENTREPRISEMODELLER 60
4.1 Innledning 60
4.2 Utførelsesentreprise 62
4.3 Totalentreprise 65
4.4 Delte entrepriser 70
4.5 Hovedentreprise 73
4.6 Generalentreprise 74
4.7 Samspillsentreprise 77
4.8 Offentlig privat samarbeid (OPS) 79

KAPITTEL 5 VEDERLAGSMODELLER OG BETALINGSSYSTEMER 82
5.1 Innledning 82
5.2 De alminnelige vederlagsmodellene 86
5.2.1 Fastprismodeller 86
5.2.2 Regningsmodellen 88

5.2.3 Målsummodellen 91
5.3 Andre vederlagsmekanismer 92
5.3.1 Indeksregulering 92
5.3.2 Mengdekontroll og offentlige gebyrer og avgifter 93
5.3.3 Vederlagsjustering – endringer, byggherresvikt, rigg og drift og plunder og heft 94
5.3.4 Betydningen av prisoverslag, spesielt i forbrukerentreprise 95
5.4 Betalingssystemer 97
5.4.1 Avdragsfakturaer 97
5.4.1.1 Fremdriftsbetaling i utførelsesentreprise (NS 8405) 97
5.4.1.2 Fremdriftsbetaling i totalentreprise (NS 8407) 99
5.4.2 Betaling 100
5.4.3 Betalingsmislighold 101

KAPITTEL 6 KOORDINERING OG SAMORDNING I ENTREPRISEFORHOLD 102
6.1 Innledning 102
6.2 Fremdriftsplan og fremdriftsstyring 103
6.3 Entreprenørens samordningsplikt 105
6.4 Byggherrens koordinering 106

KAPITTEL 7 ENDRINGER 108
7.1 Innledning 108
7.2 Retten til å pålegge endringer 111
7.3 Endringspålegg 115
7.4 Konsekvenser av en endring 117
7.4.1 Innledning 117
7.4.2 Fristforlengelse 118
7.4.2.1 Når har man krav på fristforlengelse 118
7.4.2.2 Fremdriften må hindres 118
7.4.2.3 Defensiv forsering 121
7.4.2.4 Krav på fristforlengelse grunnet force majeure 122

7.4.3 Vederlagsjustering 124
7.4.4 Varsel om fristforlengelse og vederlagsjustering 127
7.4.5 Uenighet om en endring 129

KAPITTEL 8 MANGLER OG MANGELSSANKSJONER 131
8.1 Innledning 131
8.2 Mangelsbegrepet 131
8.3 Mangelssanksjonene 134
8.3.1 Innledning 134
8.3.2 Utbedring 135
8.3.3 Erstatning ved unnlatt utbedring 138
8.3.4 Prisavslag 138
8.3.5 Erstatning ved mangel 140
8.4 Reklamasjon 141
8.4.1 Innledning 141
8.4.2 Reklamasjon ved overtakelse 143
8.4.3 Reklamasjon etter overtakelse 143
8.4.4 Unntak fra reklamasjonsreglene 145

KAPITTEL 9 FRISTER, FORSINKELSE, FORSERING OG DAGMULKT 148
9.1 Innledning 148
9.2 Generelt om fremdriftsplanlegging 150
9.3 Bruk av frister og dagmulkt 152
9.4 Hvem har ansvaret for fristoversittelsen – fristforlengelse eller dagmulkt? 156
9.5 Nærmere om fristforlengelse 157
9.5.1 Når har en part krav på fristforlengelse? 157
9.5.2 Beregning av krav om fristforlengelse 158
9.6 Heving ved vesentlig forsinkelse 159

KAPITTEL 10 PLUNDER OG HEFT 161
10.1 Overordnet om plunder og heft 161
10.2 Særskilt varslingsplikt for vederlagskrav i NS 8405 og NS 8407 165
10.3 Underbygging av plunder og heft-krav 167

10.3.1 Generelt 167
10.3.2 Ovenfra og ned eller nedenfra og opp? 168
10.3.3 To illustrerende eksempler fra rettspraksis .. 171

KAPITTEL 11 OVERTAKELSE OG SLUTTOPPGJØR 173
11.1 Overtakelse 173
11.1.1 Innledning 173
11.1.2 Overtakelse i utførelsesentreprise 173
11.1.2.1 Overtakelsesforretning 173
11.1.2.2 Overtakelsesprotokoll 175
11.1.2.3 Byggherrens rett til å nekte overtakelse 176
11.1.2.4 Virkninger av overtakelse 178
11.1.2.5 Byggherrens rett til delovertakelse ... 179
11.1.2.6 Byggherrens urettmessige brukstakelse 180
11.1.3 Overtakelse i totalentreprise 182
11.2 Sluttoppgjør 185
11.2.1 Innledning 185
11.2.2 Sluttoppstilling med sluttfaktura 185
11.2.3 Betaling av sluttfaktura. Innsigelser og krav .. 188

KAPITTEL 12 FOREBYGGING AV TVISTER OG TVISTELØSNING 190
12.1 Generelt 190
12.2 Forebygging av tvister 191
12.2.1 Kontraktsutforming 191
12.2.2 Gjennomføringsfasen 194
12.3 Tvisteløsning 195
12.3.1 Generelt 195
12.3.2 Forhandlinger 197
12.3.3 Saken bringes til doms innenfor det alminnelige domstolsapparatet 198
12.3.4 Voldgift 198
12.3.5 Rettsmekling 200
12.3.6 Annen form for mekling, herunder PRIME .. 202
12.3.7 Oppmannsavgjørelser 203

LITTERATUR 205

LOVREGISTER 209

DOMSREGISTER 210

STIKKORD 211

FORFATTERPRESENTASJON 214

KAPITTEL 1

Innledning

1.1 Entrepriseretten

Bygge- og anleggsoppdrag omtales som entrepriseoppdrag. Entrepriseoppdrag gjelder både oppføring, rehabilitering, endring og vedlikehold av bebyggelse og anlegg. Den som bestiller oppdraget, er byggherre, og den som utfører arbeidet, er entreprenør. Entrepriser bestilles både av profesjonelle byggherrer og av forbrukere, og de utføres både av større anleggsentreprenører og av mindre håndverkervirksomheter.

Faget entrepriserett handler om rettigheter og forpliktelser i entrepriseforhold. Det er en spesiell form for kontraktsrett hvor det oppstår flere typeproblemstillinger som den alminnelige kontraktsretten ikke alltid har tilstrekkelig spesifikke svar på. Entrepriser kan ses som en form for tilvirkningskjøp, men med det typiske trekket at bestillingen kan endre seg underveis. For eksempel kan byggherren få kunnskap om nye og bedre løsningsalternativer, eller det kan vise seg at forutsetninger om grunnforhold eller annet svikter, slik at man må endre oppdraget. Oppdraget endres da for entreprenøren ved at han må utføre mer, mindre eller en annen type arbeid enn opprinnelig antatt og priset. Derfor har

entreprisekontrakter og relevant lovgivning detaljerte regler om endringer i byggherrens bestilling.

Reglene om endringsadgang utgjør på et vis et avvik fra det viktige grunnprinsippet i avtaleretten om at avtaler skal holdes. Alle avtaleparter har et behov for forutsigbarhet, og dette gjelder også for byggherrer og entreprenører. Retten til å bestille endringer er derfor ikke ubegrenset.

Det er også typisk for entrepriseoppdrag at de skal gjennomføres over lang tid, og at det derfor kan være utfordrende å forutse hvilken varighet oppdragene vil ha ved kontraktsinngåelsen. Derfor inneholder entreprisekontrakter og lovgivningen mer detaljerte regler om forsinkelse, fristforlengelse, dagmulkt mv. Dette behandler vi senere i boken.

De spesielle trekkene ved entreprisekontrakter har skapt et behov for særreguleringer ut over hva den alminnelige kontraktsretten tilbyr. Generelt har profesjonelle utbyggere og entreprenører sett seg tjent med å forhandle frem alminnelige kontraktsbestemmelser for utførelsen av større bygge- og anleggsarbeider. For byggeprosjekter på landjorden er dette gjort i regi av Standard Norge (tidligere Norges Byggstandardiseringsråd, som har utviklet standardkontrakter i lang tid). De viktigste entreprisestandardene for landbasert entreprise i dag er NS 8405 (utførelsesentreprise) og NS 8407 (totalentreprise). Disse utgjør nyere utgaver av henholdsvis NS 3430 (utførelsesentreprise) og NS 3431 (totalentreprise). NS 3430 og NS 3431 behandles ikke i denne boken, men rettspraksis knyttet til de eldre standardene er fortsatt av interesse for å forstå dagens regler.

For entrepriser med mindre behov for varslingsregler og preklusive frister finnes det en enklere standard i NS 8406. Det finnes også tilpassede underentreprisestandarder for NS 8405, NS 8406 og NS 8407 i henholdsvis NS 8415, NS 8416 og NS 8417. Underentreprisestandardene skal sikre at en entreprenør kan oppnå

tilsvarende kontraktsbestemmelser i sine kontraktsforhold med underentreprenører (ofte omtalt som «back-to-back»-betingelser). Det siste er hensiktsmessig for entreprenøren fordi det begrenser risikoen for å bli sittende med et ansvar overfor byggherren for en underentreprenørs mangelfulle eller forsinkede leveranse.

Innenfor offshorenæringen er det fremforhandlet egne fabrikasjons- og totalkontrakter etter initiativ fra Norsk Industri og Norsk Olje og Gass. De tre viktigste er Norsk Fabrikasjonskontrakt, Norsk Totalkontrakt og Norsk Totalkontrakt Modifikasjon, som alle ble gitt ut i ny utgave i 2015. En oversikt over disse standardene gis i punkt 2.5. I forbrukerentrepriseforhold gjelder bustadoppføringslova og håndverkertjenesteloven.

I denne boken vil vi gjennomgående se hen til Norsk Standards kontraktsbestemmelser for landbasert entreprise. Vi henviser til både NS 8405 og NS 8407 for å gi raske og enkle referanser. Offshoreentreprisestandardene og forbrukerlovverket trekkes inn i fremstillingen der det er av interesse for temaene som behandles. Skipsbyggingskontrakter behandles ikke, selv om de prinsipielt sett utgjør en form for entreprisekontrakter.

1.2 Fagets formål og anvendelsesområde

Når vi bruker betegnelsen «entrepriserett», sikter vi til rettsreglene som gjelder i og for entrepriseforhold. Formålet med entrepriseretten er å regulere rettigheter og forpliktelser mellom partene i en entreprisekontrakt. Typisk vil entrepriseretten regulere hvordan risikoen i et entrepriseprosjekt er fordelt, og hvilken rett en byggherre eller entreprenør har til å be om justering av kontraktens oppdragsbeskrivelse eller vederlag.

Entrepriseretten har videre som formål å skape klarhet og forutsigbarhet rundt hvordan et prosjekt skal gjennomføres.

Standardkontraktene NS 8405 og NS 8407 regulerer derfor alt fra kontraktsdokumenter og rangsbestemmelser for disse, gjennomføringen av prosjektet, partenes forpliktelser underveis, problemstillinger som endringer og forsinkelser, overtakelse og sluttoppgjør til tvisteløsningsmekanismer ved oppstått uenighet mellom partene.

Entrepriseretten har særlig betydning der det er inngått avtale om eller vedtatt at en kontraktsstandard skal regulere partenes kontraktsforhold. Faget har også betydning utenfor standardkontraktene. Entrepriseretten har regulert særlige kontraktsrettslige problemstillinger over lang tid, og det har etablert seg omfattende praksis i bygge- og anleggsbransjen, som igjen kan ha gitt grobunn for noen alminnelige entrepriserettslige prinsipper. Slike prinsipper kan inngå som en del av bakgrunnsretten, som også preger kontrakter som ikke er basert på standard kontraktsbestemmelser.

Det faller utenfor denne boken å diskutere eksistensen og rekkevidden av mulige entrepriserettslige prinsipper. Standardkontraktene som har vært benyttet i entreprisefaget i lang tid, har i det minste virket normerende på bransjen. Det er også mulig at kontraktenes særreguleringer og langvarig bransjepraksis sammen kan ha gitt grobunn for alminnelige kontraktsrettslige regler.

1.3 Ulike former for entreprise

Begrepene «entreprisemodell» eller «entrepriseform» er viktige i entrepriseretten fordi de indikerer hvilken risikofordeling partene i et entrepriseprosjekt har avtalt. Vi skal gjennomgå entreprisemodellene og deres risikoer senere i boken. Allerede her er det likevel naturlig å beskrive de viktigste entreprisemodellene.

For å forstå de ulike entreprisemodellene må man være bevisst på skillet mellom det å prosjektere (planlegge, beskrive og tegne) et

arbeid og å utføre (gjennomføre) arbeidet. Hver av disse oppgavene fører med seg risiko for feil, mangler og forsinkelse. Det er derfor viktig med en klar forståelse av risikofordelingen mellom partene i et entrepriseprosjekt.

Prosjektering består av løsningsvalg og detaljering i form av tegninger, utforming av beskrivende tekster og poster mv. Grovt sett kan man si at en prosjekteringsfeil foreligger der det er noe galt med designet av en løsning, eller der en løsning ikke er tilstrekkelig beskrevet eller er tvetydig beskrevet. I så fall kan løsningen bli utført i henhold til prosjekteringsmaterialet av en entreprenør, men likevel ikke fungere. En utførelsesfeil foreligger der entreprenøren ikke følger prosjekteringen, eller der entreprenøren utfører sitt arbeid på en uriktig eller ufagmessig måte, og dette gjør at løsningen ikke er kontraktsmessig.

I en utførelsesentreprise har i utgangspunktet byggherren ansvaret for prosjekteringen, mens entreprenøren skal utføre arbeidet. Arbeidet utføres i henhold til byggherrens prosjektering. Dersom arbeidet ikke lykkes fordi det er noe galt med utførelsen, hefter entreprenøren for dette overfor byggherren, som vil kunne gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser, som krav om retting eller erstatning. Dersom arbeidet ikke lykkes fordi det er noe galt med prosjekteringsmaterialet, har byggherren risikoen for forholdet. Entreprenøren kan da kreve tilleggsvederlag og fristforlengelse for det merarbeidet som oppstår.

En byggherre og en entreprenør kan i mange tilfeller være enige om hvor skillet går for hva partene etter kontrakten har ansvar for, men likevel være uenige om hva som er årsaken til at et resultat er blitt dårlig. Entreprenøren kan mene at en løsning ikke fungerer fordi den er basert på feilprosjektering, mens byggherren eller byggherrens rådgivende ingeniør mener feilen skyldes entreprenørens utførelse. Hvem som har ansvar for feilen, blir i så fall et faktisk spørsmål som må avgjøres basert på en konkret bevisvurdering.

I en totalentreprise har entreprenøren ansvar både for prosjekteringen og for utførelsen i prosjektet. Totalentreprenøren har dermed også ansvar for at de valgte løsningene har nødvendig funksjon og kvalitet. Byggherren beholder fortsatt grunnleggende byggherrerisikoer som risikoen for at grunnforhold er slik entreprenøren har grunn til å regne med (NS 8407 punkt 23.1), og risikoen for egne valg og prosjektering av løsninger (NS 8407 punkt 24.1) som ikke avtales overtatt av entreprenøren, med mindre noe annet blir avtalt i kontrakten mellom partene.

En totalentreprise behøver ikke gjelde et fullstendig prosjekt. Det kan være flere totalentreprenører på et prosjekt, eksempelvis fordelt mellom fag (totalentreprenør grunnarbeider, totalentreprenør bygg, totalentreprenør for tekniske fag som VVS, EL, mv.). Dersom én totalentreprenør har ansvaret for et komplett prosjekt, omtales dette ofte som nøkkelferdigkontrakter eller turnkeykontrakter. Begrepet henspiller på at byggherren omtrent får levert prosjektet med nøkkelen klar i døra.

En misforståelse vi noen ganger har kommet over, er at valget av entreprisemodell (utførelsesentreprise eller totalentreprise) anses å henge sammen med hvilken vederlagsform som skal gjelde. Noen tenker kanskje at en totalentreprise nødvendigvis blir utført til fastpris, eller at en kontrakt med fastpris innebærer at entreprenøren har påtatt seg ansvar for utestående prosjektering. Valget av entreprisemodell er ikke avgjørende for vederlagsformatet. Man kan fint inngå avtaler om både utførelses- og totalentreprise med betaling etter både fastpris-, målsum- og regningsprinsipper. Det er heller ikke bestemmende hvilke ord man bruker i kontraktsdokumentet. Dersom man kaller en avtale for en totalentreprisekontrakt, men vedtar NS 8405 som kontraktsbestemmelser, vil det bero på tolkning av partenes avtale om man har avtalt totalentreprise eller utførelsesentreprise. Se mer om dette i kapittel 3.

Innenfor utførelses- og totalentrepriseformene kan et prosjekt organiseres på ulike måter. Prosjekter kan organiseres som hovedentrepriser, generalentrepriser eller byggherrestyrte sideordnede entrepriser. Dette behandles nærmere i kapittel 4 under. Disse formene for entreprise byr på ulik funksjonsfordeling i form av at byggherrens og entreprenørens ansvarsområder og risikoer varierer med modellene.

I større entrepriseprosjekter er det vanlig at en utførende entreprenør benytter seg av underentreprenører, for eksempel der en byggentreprenør engasjerer underentreprenører til å håndtere elektro- eller ventilasjonsarbeider. Det er også vanlig at byggherrer engasjerer sideordnede entreprenører på noen prosjekttyper. Disse svarer da for sine egne forpliktelser overfor byggherren, mens byggherren i utgangspunktet svarer overfor hver entreprenør for hva de øvrige entreprenørene leverer eller eventuelt gjør som kan forårsake problemer for de andre. I en sideordnet entreprise kan byggherren samordne og koordinere entreprenørene selv, eller utnevne en av entreprenørene til administrerende entreprenør. Et slikt administrasjonsansvar er likevel kun knyttet til administrasjon og gir i utgangspunktet ikke administrerende entreprenør risikoen for de sideordnede entreprisene.

De ulike entreprisemodellene behandles i kapittel 4. I kapittel 6 behandles også koordinering og samordning i entrepriseprosjekter særskilt.

1.4 Oppbyggingen av en entreprisekontrakt

Entreprisekontrakter som bygger på standardkontraktene NS 8405 og NS 8407, vil ofte bestå av følgende dokumenter, jf. NS 8405 punkt 3.1 og NS 8407 punkt 2.1:

a. Avtaledokumentet
b. Referater eller skriftlig materiale fra drøftelser/forhandlinger etter inngitt tilbud som er godkjent av begge parter
c. Entreprenørens tilbud
d. Skriftlige avklaringer og referater eller skriftlig materiale fra befaringer eller konferanser avholdt før tilbudet ble inngitt
e. Tilbuds- eller konkurransegrunnlaget
f. Den aktuelle standarden (NS 8405, NS 8406 eller NS 8407)

Oppbyggingen av entreprisekontrakten reflekterer en prosess hvor byggherren etterspør tilbud på bakgrunn av et tilbudsgrunnlag (også kalt anbuds- eller konkurransegrunnlag). Et slikt grunnlag kan være mer eller mindre omfattende. En e-post med beskrivelse av arbeidet som skal utføres, kan være tilstrekkelig, mens man i offentlige anbudssituasjoner kan stå overfor store prosjekteringspakker med mengdebeskrivelser med ferdige prisbærende poster for hver arbeidsoperasjon samt beskrivende anbudstegninger. Det er også vanlig i entrepriseforhold at man gjennomfører avklaringsmøter, og noen ganger også forhandlingsmøter. Fra disse møtene kan man føre protokoller som kan utgjøre en del av entreprisekontrakten.

En entreprisekontrakt består etter dette både av avtalen som inngås mellom partene i snever forstand (gjerne i form av et standardisert, utfylt kontraktsformular), og av dokumenter som er formidlet mellom partene i forkant av avtaleinngåelsen. Ofte utveksles mange dokumenter i en forhandlingssituasjon. Da er det viktig å være tydelig på hvilke dokumenter som er omforent, og som skal utgjøre en del av entrepriseavtalen når avtalen inngås. En fullstendig entreprisekontrakt kan i alle tilfeller være omfattende og ha mange bestanddeler. Risikoen for uoverensstemmelser er da klart til stede.

Vi kommer tilbake til avtaletolkning innen entrepriseretten i kapittel 3, men bestemmelsen i NS 8405 punkt 3.2 og NS 8407