



FOTO: ANNEMOR LARSEN/SCANPIX

Leder av Kiwi-kjeden Per-Erik Burud spår at lavpris-butikkene kommer til å dominere 60 prosent av det norske dagligvaremarkedet om fem år.

BUTIKKENE

stad i Coop Norge bekrefter bildet.

– Det siste halvannet året har vi merket at folk handler «billigere», i billigere kjeder enn supermarkeder, men også billigere produkter i de store butikkene, sier han. Coop har både Coop Obs supermarked og billiggkjeden Prix i sin portefølje.

– Det er merkbare utslag for supermarkedene og marginene har blitt lavere, sier Kløvstad. Han og Coop tror trenden mot mer lavpris kommer til å vedvare.

Reidar G. Mueller mener det er flere årsaker til at deler av dagligvarebransjen har for høye kostnader og sliter med å tjene penger. En av dem er at det åpnes for mange nye butikker uten at andre legges ned. Butikk tettheten i Norge er allerede Europas høyeste. Det er rett og slett ikke stor nok kake, slik at alle kan få en stor nok bit. Konkurransen i dagligvaremarkedet er beinhard, etter hans mening.



FOTO: COOP NORGE

Bjørn Kløvstad i Coop merker at folk handler billigere. Han tror at trenden mot mer lavpris kommer til å vedvare.

SPØR JURISTENE

Spør noen av landets toppjurister innen forretningsjuss. Advokatene til **FØYEN Advokatfirma DA** svarer. Send spørsmål om næringsliv til: juss@ukeavisen.no.



Karl Marthinussen

Av advokat Karl Marthinussen i FØYEN Advokatfirma DA. E-post: karl.marthinussen@foyen.no

OM FORRETNINGSJUSS

Varslingsbestemmelsene i standardkontrakt

Spørsmål: Jeg er leder i et middels stort firma som oppfører en del nybygg. Vi bruker i den forbindelse standardkontrakten NS 8405 hvor jeg som byggherre har risikoen for prosjekteringen. Jeg er litt i villrede om innholdet i en del av varslingsbestemmelsene i denne standardkontrakten fordi det synes som om det av og til kreves at entreprenøren må ha faktisk kunnskap om et forhold for at varslingsplikten skal inntre, mens det andre ganger synes å være tilstrekkelig at han bare burde ha hatt slik kunnskap. Hva er riktig?

Svar: Begge deler er riktig. Spørsmålet er viktig fordi varsel er nødvendig for at entreprenøren skal ha sine rettigheter i behold. Han må varsle om hva det er som har sviktet og hvilke konsekvenser dette har.

NS 8405 krever av og til faktisk kunnskap, mens andre ganger er det bare nødvendig at entreprenøren burde ha hatt kunnskap om et forhold for at han må varsle byggherren om dette. Aktsomhetsplikten hans er forskjellig avhengig av hva det er han vil fremsette krav mot byggherren om på grunn av forhold som avviker fra det han ut fra kontrakten kunne forvente. Det samme er også tilfellet dersom man anvender standardkontrakten NS 3431 som er den kontrakten som anvendes hvor entreprenøren i tillegg til å utføre arbeidene også foretar prosjekteringen. Det er likevel grunn til å fremheve at reglene i NS 8405 til dels er uklare fordi det et sted synes å sette krav til faktisk kunnskap knyttet til en type krav, mens vilkåret et annet sted synes bare å være at entreprenøren burde hatt kunnskap om det samme forholdet.

Spørsmål: Når kreves det faktisk kunnskap for at varslingsplikten skal inntre?

Svar: I en kontrakt bygget på NS 8405 har byggherren en rekke medvirkningsforpliktelser. Han skal for eksempel levere riktig prosjekteringsmateriale og det skal leveres i rett tid. Ikke sjelden hender det at denne medvirkningen svikter på en eller annen måte. Av og til er det feil i dokumentene og av og til kommer dokumentene for sent. Dette kan bety at entreprenøren både blir forsinket og påføres ekstra utgifter. Dette kan han kreve kompensert av byggherren. Om denne varslingsplikten sier bestemmelsen at den inntre når entreprenøren blir oppmerksom på forholdet, altså ikke når han burde bli oppmerksom på forholdet.

Det er også krav til faktisk kunnskap dersom byggherren eller noen som har fullmakt til det har gitt en endringsordre og entreprenøren vil kreve veder-

lagsjustering på grunn av dette.

Spørsmål: Er det ikke slik i norsk rett at man ofte likestiller faktisk kunnskap med den kunnskapen man burde ha hatt?

Svar: Jo og man kunne tenke seg at domstolene på tross av formuleringen av bestemmelsene kom til at det skulle man gjøre også i disse tilfellene. Slik er det ikke.

Høyesterett har vurdert en tilsvarende formulering i NS 3431 pkt. 22.5. i en dom avsagt den 13. februar 2009. Her sier Høyesterett helt uttrykkelig at «varslingsfristen først begynner å løpe når entreprenøren er klar over de faktiske forhold som gjør at byggherren er ansvarlig for utgiftene, og han må gis tid til å vurdere ansvarsspørsmålet.» Høyesterett sier videre at «selskapet først kunne sett frem krav når det hadde en slik samlet oversikt over forholdene at det var klart at det dreide seg om avvik som byggherren kunne gjøres ansvarlig for».

Spørsmål: Betyr det at entreprenøren kan la være å vurdere de faktiske forhold?

Svar: Det innebærer at dersom de faktiske forhold ikke gjør det klart at det eksisterer både avvik og at det er byggherren som er ansvarlig for avviket, så har ikke entreprenøren noen plikt til å varsle byggherren. Det må likevel antas at det går en grense for entreprenørens likegyldighet. Dersom det må antas å være grovt uaktsomt av ham at han ikke har forstått at byggherrens medvirkning har sviktet, men det skal svært mye til for å fastslå grov uaktsomhet, så vil nok forholdet bli vurdert slik at han faktisk må ha hatt kunnskapen.

Det som derimot ikke er nødvendig, er at entreprenøren er klar over omfanget av kravet. Det er tilstrekkelig for at varslingsplikten begynner å løpe, at entreprenøren er klar over avviket og at dette vil kunne medføre at han fremsetter et krav om tillegg i byggetid og/eller et krav på kompensasjon.

Spørsmål: Når kreves det da bare at entreprenøren burde hatt kunnskap for at varslingsplikten inntre?

Svar: Dette gjelder først og fremst der entreprenøren vil kreve vederlagsjustering når byggherren ikke oppfyller sin medvirkningsforpliktelse i tide eller det oppstår andre forhold som byggherren bærer risikoen for. Det er altså forskjell på kravet til kunnskap dersom entreprenøren bare krever fristforlengelse og der hvor han også krever økonomisk kompensasjon for det samme forholdet.