

KANDIDAT

XXXXXX

PRØVE

JUR1220 1 Bygge- og entrepriserett (BA)

Emnekode JUR1220

Vurderingsform Individuell skriftlig prøve Starttid 11.05.2018 07:00

Sluttid 11.05.2018 11:00

Sensurfrist 31.05.2018 00:00

Informasjon

Oppgave Tittel Oppgavetype Informasjonsdokument Dokument **Seksjon 2**

Oppgave Tittel Oppgavetype 1 JUR1220 Langsvar

Vedlegg

36 Mangel ved kontraktsarbeidet. Erstatningsansvar

36.1 Mangel

Det foreligger mangel dersom kontraktsarbeidet ved overtakelsen ikke er i den stand byggherren har krav på etter kontrakten, og dette skyldes forhold entreprenøren svarer for.

Som mangel regnes også skade på kontraktsarbeidet som oppstår etter overtakelsen, og som er en nærliggende og påregnelig følge av den opprinnelige mangelen.

36.2 Utbedring

Mangel som er påberopt i rett tid, har entreprenøren rett og plikt til å utbedre, med mindre kostnadene til utbedringen vil bli uforholdsmessig store i forhold til det som oppnås. Entreprenøren skal dekke kostnadene ved utbedringen, herunder tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er en direkte og nødvendig følge av mangelsutbedringen.

Dette gjelder likevel ikke dersom mangelen har forvoldt skader på andre deler av kontraktsarbeidet som dekkes av forsikringer byggherren har tegnet. Entreprenøren skal da bare erstatte byggherren det tapet som ikke dekkes av forsikringen. Skyldes mangelen forsett eller grov uaktsomhet hos entreprenøren, får bestemmelsen i første ledd likevel anvendelse.

Entreprenøren har plikt til å foreta utbedringen selv om det er uenighet om det foreligger mangel. Han kan i så fall kreve sikkerhetsstillelse fra byggherren for sitt mulige vederlagskrav.

Byggherren skal sette en rimelig frist for entreprenørens utbedring.

Byggherren plikter å gi entreprenøren nødvendig adkomst slik at utbedring kan foretas. Utbedringen skal skje på en slik måte at det tas hensyn til byggherrens bruk av kontraktsarbeidet.

Dersom det ikke er til klar ulempe for byggherren, kan utbedring av mangler som er påberopt etter overtakelsen, skje samlet innen ett år fra overtakelsen. Hver av partene kan kreve at det deretter blir holdt en felles befarings av kontraktsarbeidet.

Er det tvingende nødvendig at utbedring foretas raskere enn det entreprenøren har anledning til, kan utbedringen settes bort til andre uten varsel.

36.3 Erstatning ved unnlatt utbedring

Er ikke utbedring foretatt innen fristen fastsatt etter 36.2, kan byggherren kreve at entreprenøren betaler kostnadene til utbedring foretatt av andre. Forutsetningen er at utbedringen skjer på en rimelig og forsvarlig måte. Byggherren skal varsle entreprenøren før utbedring blir satt bort til andre.

Byggherren kan likeledes kreve at entreprenøren betaler kostander til utbedring foretatt av andre etter 36.2 siste ledd.

36.4 Prisavslag

Er ikke vilkårene for å kreve utbedring etter 36.2 til stede, kan byggherren i stedet kreve prisavslag. Det samme gjelder der byggherren bare kan kreve delvis utbedring.

Prisavslagets størrelse fastsettes på grunnlag av den reduksjonen av byggets eller anleggets verdi som mangelen representerer. Prisavslaget skal minst svare til den besparelsen entreprenøren har oppnådd som følge av at utførelsen ikke er kontraktsmessig.

36.5 Erstatning ved mangel

Entreprenøren er ansvarlig for kostnadene til utbedring av skader på deler av bygget eller anlegget som ikke omfattes av kontrakten, når skadene er en følge av mangel som skyldes uaktsomhet hos entreprenøren. Forutsetningen er at utbedringen skjer på en rimelig og forsvarlig måte.

Har mangelen påført byggherren et økonomisk tap som ikke dekkes av de foregående bestemmelsene, kan byggherren bare kreve dette dekket dersom mangelen har sin årsak i forsett eller grov uaktsomhet hos entreprenøren.

mangler ved entreprenørens ytelse etter henholdsvis NS 8405:2008 Norsk bygge- og anleggskontrakt (NS 8405) og lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

Oppgaven skal besvares både av kandidater som tar JUR1220 (emne på bachelornivå) og kandidater som tar JUS 5220 (emne på masternivå).

Vedlegg: Gjengivelse av NS 8405 punkt 36.1 til 36.5

Skriv ditt svar her...

Innledning

Prisavslag og erstatning er kjente misligholdsbeføyelser fra kontraktsretten. Prisavslagsinstituttet kan ses på som en forlengelse av det grunnleggende prinsippet om at avtaler skal holdes. Man skal betale for det man får - hverken mer eller mindre. Når det gjelder erstatning kan dette også på en måte ses som et utslag av samme prinsipp. Erstatning generelt sett er imidlertid i stand til å skape økonomisk tap for skadelidende i et atskillig større omfang og på andre ting enn det som kun gjelder kontraktsgjenstanden.

Sammenlignet med kontraktsretten generelt er prisavslag og erstatning noen av de mest sentrale beføyelsene i bygg- og entrepriseretten ved mangler. Enda mer gjelder dette utbedringsretten som den primære mangelsbeføyelsen på entrepriserettens område.

Når det gjelder bustadoppføringslova (heretter buofl.) og NS 8405 finnes det flere forskjeller og likheter. Generelt sett er reguleringene i stor grad bygget på obligasjons- og entrepriserettslige prinsipper. En grovmasket forskjell mellom reglene er at blant annet forbrukerhensynet og preseptoriske bestemmelser ved buofl. Og videre at NS 8405 er en standardkontrakt utarbeidet av forskjellige bransjeorganisasjoner. NS 8405 er beregnet for næringsentrepriser - som på dette området mangler kontraktslovgivning. I tillegg har NS 8405 til forskjell fra buofl., reklamasjonsregler som har strenge preklusive virkninger ved oversittelse. Når jeg videre skriver "byggherre", gjelder dette også for "forbrukere" etter buofl.

Prisavslag ved mangler etter NS 8405 og buofl.

Vilkår for prisavslagsretten

For at byggherren skal kunne kreve prisavslag forutsetter dette at kontraktsarbeidet har en mangel, jf. NS 8405 pkt. 36.4 (1) og buofl. §33. Retten er samtidig betinget av at vilkårene for å kreve utbedring ikke er tilstede. For prisavslag isolert sett er det kun et mangelsvilkår - og denne mangel forutsetningsvis er verdireducerende. Imidlertid får andre bestemmelser indirekte betydning for prisavslagsretten. Retten til utbedring utgjør en "hindring" for retten til prisavslag. Disse kan derfor sies å utgjøre indirekte vilkår. Man omtaler da gjerne utbedringsretten som den primære mangelsbeføyelsen og de andre som sekundære.

Selve mangelspørsmålet innebærer som i kontraktsretten generelt en to-trinnsoperasjon, jf. NS 8405 pkt. 36.1 (1) og buofl. § 25 (1). Det første trinnet er avviksspørsmålet. Selve kontraktsgjenstanden må avvike fra de konkrete krav som er angitt i kontrakten, eventuelt supplert med bakgrunnsretten eller en abstrakt mangelsbedømmelse (jf. Rt-1998-774 - Videospillerdommen, NS 8405 pkt. 11.1 (2)). Dersom det foreligger et slikt avvik gjenstår risikospørsmålet. Dette er et spørsmål om hvem som har risikoen for avviket. Dersom avviket har sin bakgrunn i forhold innenfor entreprenørens risikoområde - vil dette da utgjøre en rettslig mangel.

Utbedringsretten som skranke for prisavslag

Som tidligere nevnt er en forutsetning for prisavslag at vilkårene for utbedring ikke er tilstede, jf. NS 8405 pkt. 36.4 (1) og buofl. § 33 (1). For å kunne redegjøre for byggherrens rett til prisavslag må det derfor redegjøres for utbedringsrettens vilkår.

Utbedringsreglene som bygger på flere hensyn. Dersom det foreligger en mangel har byggherren et krav på utbedring. Fra entreprenørens perspektiv er dette noe også vedkommende har krav på, som en defensiv

foreta utbedringer - både tids- og kostnadmessig.

Den klare hovedregelen er derfor at det skjer en utbedring av arbeidet, jf. NS 8405 pkt. 36.2 og buofl. § 32. Dette gjelder ikke dersom rettingskostnadene vil bli "uforholdsmessig store i forhold til det som oppnås", jf. NS 8405 pkt. 36.2 (1). En lik forholdsmessighetsregulering finnes også i buofl. § 32 (1).

Det er tale om en konkret vurdering. Utbedringsplikten er en forlengelse av naturaloppfylleelsesplikten som generelt i kontraktsretten også har en misforholdsbegrensning. Skoleeksemeplet er en båt som synker dypt nede i sjøbunnen. Dersom dette er en båt av generisk type, ville det være tilnærmet meningsløst, dersom prisen for å hente denne båten opp ville vært høyere enn hva en ny båt ville kostet.

På den andre siden er ikke det som skal leveres i entrepriseretten av den generiske sorten (kanskje med unntak av typehusløsninger og lignende). Viktige momenter for vurderingen er eksempelvis hvorvidt mangelen utgjør en fare for sikkerheten. I slike situasjoner vil nok ikke begrensingen gjelde. Videre om det er en funksjonell mangel eller kun en av estetisk natur. I denne sammenhengen vil også hvilken type virksomhet som skal drives der ha stor betydning. Misforholdsbegrensningen kan lettere tenkes å være nådd dersom den estetiske mangelen er en del av fasaden på et eksklusivt hotell, sammenlignet med et enkelt lagerbygg hvor estetikken ikke er av stor prioritet.

Det kan også være av betydning for denne vurderingen om mangelen også kan kompenseres eller delkompenseres med et prisavslag.

I buofl. er utbedringsretten også avhengig av at utbedringen kan skje "uten vesentlig ulempe" for forbrukeren og at forbrukeren heller ikke har "særleg grunn" til å sette seg i mot rettingen. Dette er ikke en regulering som finnes i NS 8405.

Når det gjelder NS 8405, har denne en regulering som ikke finnes i buofl. Utgangspunktet er at utbedringsarbeidet skal begynnes så snart det er mulig. I standardkontraktens pkt. 36.2 (6) finnes det et unntak fra en umiddelbar retteplikt. Dersom det ikke er til "klar ulempe" for byggherren, kan utbedring av mangler som er påberopt etter overtakelse, skje samlet innenfor ett år etter overtakelse. Hensynet bak regelen ligger i at de fleste feil blir oppdaget innen det første året etter overtakelse, og at entreprenøren skal kunne slippe dra frem og tilbake mange ganger. Derfor vil han - gitt at det ikke er til "klar ulempe" for byggherren - kunne samle utbedringsarbeidene.

Det er viktig å legge merke til at dette gjelder ikke for arbeider som er påberopt under overtakelsesforretningen. Slike mangler skal utbedres med en gang. Det samme gjelder mangler som påberopes ett år etter overtakelsesforretningen. Videre er en regelen utpreget positivrettslig og kan derfor ikke antas å gjelde generelt. Slik sett utgjør den en forskjell fra buofl.

Byggherren skal også gi den "rimelig frist" til entreprenørens utbedring. Dette følger av både NS 8405 pkt. 36.2 (4) og buofl. § 32 (3). Dette er også en konkret vurdering i det enkelte tilfellet. Hovedpoenget er at entreprenøren skal kunne ha en reell mulighet for å kunne utbedre arbeidet innenfor fristen. Entreprenøren er også forpliktet til å foreta utbedring selv om det er uenighet om mangelen, jf. NS 8405 pkt. 36.2 (3) og Rt 1972-449. På denne måten kan det derfor også sies at byggherrens endringskompetanse etter NS 8405 22.1 og buofl. § 9 fremdeles kan gjelde til og med etter overtakelse.

Videre har NS 8405 i pkt. 36.2 siste ledd ett unntak fra entreprenørens rett til å utbedre. Dette har ikke særlig sammenheng med prisavslagsreglene, men det skal likevel nevnes at buofl. ikke har en lignende "nødverge"-bestemmelse. Men en slik "nødverge"-hjemmel må kunne sies å følge av alminnelige lojalitetsprinsipper og den tapsbegrensningsplikten som kommer til uttrykk i blant annet kjøpsloven § 70.

Etter dette er det ingen tvil om at utbedring utgjør den primære misligholdsbeføyelsen spesielt innenfor entrepriseretten, og utgjør dermed en betydelig skranke for byggherrens rett til prisavslag. Det er først når utbedring ikke kan foretas at prisavslag blir et aktuelt sanksjonsalternativ. Når byggherren da skal erkjennes et prisavslag, må det da undersøkes hvilke utmålingsprinsipper som gjelder.

Utmåling av prisavslag

Store deler av kontraktsretten opererer med et forholdsmessighetsprinsipp ved utmåling av prisavslag, jf. blant annet kjøpsloven § 38. Når det gjelder NS 8405 og buofl. vil vi se at det opereres med forskjellige regler. Men det kan stilles spørsmål ved om det virkelig er noen praktisk realitet i forskjellene eller ikke.

Etter NS 8405 pkt. 36.4 skal størrelsen på prisavslaget være det verdiminus mangelen representerer. Dersom kontraktsarbeidet uten avvik har en verdi på 100 NOK, og verdien av arbeidet med mangel er

NOK - skal prisavslaget utgjøre differansen. Problemet er ofte at det er vanskelig å kalkulere verdien av eksempelvis et bygg hvis det tenkes mangelen borte. Og kanskje desto vanskeligere å kunne kalkulere hva verdien av bygget er som følge av mangelen. Det er ikke til å unngå at slike operasjoner vil må bli svært skjønsmessige, uansett hvor klare de rettslige utgangspunktene er.

Det er lagt til grunn i rettspraksis at det er omsetningsverdien som skal legges til grunn. Når det gjelder offentlige byggeprosjekter som ikke kan sies å ha noen omsetningsverdi - rett og slett siden det ikke finnes noe marked å omsette det på - vil bruksverdien utgjøre omsetningsverdien.

I buofl. § 33 (2) er regelen annerledes utformet. Her skal prisavslaget utgjøre kostnadene av å få mangelen rettet. Dette kan være en retsteknisk enklere regel, men den innebærer uansett skjønsmessige vurderingstemaer. Reelt sett kan hovedregelen i annet ledd sies å utgjøre en erstatningsregel. Og da begynner likheten til NS 8405 å bli tydeligere, jf. dens pkt. 36.3.

Etter NS 8405 pkt. 36.3 har byggherren krav på erstatning ved unnlatt utbedring. Erstatningen skal bestå av kostnadene ved utbedring utført av andre. Det er derfor reelt sett store likheter mellom bestemmelsene, selv om veien dit er forskjellig.

Bestemmelsene innebærer også begrensninger fra denne retten. I NS 8405 pkt. 36.3 må erstatning for utbedring foretatt av andre skje på en "rimelig og forsvarlig" måte samt en varslingsplikt. At det skal være rimelig og forsvarlig følger av alminnelige lojalitetsbetraktninger og den generelle tapsbegrensningsplikten som kommer til uttrykk i kjøpsloven § 70. At det blir dyrere har i utgangspunktet ikke noen betydning. Som regel er det ikke til å unngå at utbedring fra tredjepersoner vil bli dyrere enn om den skjer fra entreprenøren selv. Det er entreprenøren som kjenner bygget fra før av og samtidig har kjennskap til manglene. En tredjeperson vil måtte bruke atskillig tid på å sette seg inn i problemene.

Dersom prisavslaget, som etter hovedregelen i buofl. § 33 (2) om at prisavslaget skal gjenspeile utbedringskostnadene, vil være "urimeleg høye" sammenlignet med hva mangelen har å si for forbrukeren - skal prisavslaget fastsettes på bakgrunn av en verdireduksjonsbetraktning, slik som i NS 8405.

Både NS 8405 og buofl. har likeartede bestemmelser som gjelder hvor det utvilsomt foreligger en mangel, men mangelen ikke har noen betydning for verdien. Da fastsetter standardens pkt. 36.4 (2) annet punktum og buofl. § 33 siste ledd siste punktum at prisavslaget skal tilsvare den besparelsen entreprenøren har fått ved å levere mangelfullt arbeid. Eksempelvis kan entreprenøren ha levert et bygg i feil farge. Dersom også denne malingen har vært billigere, vil dette utgjøre en besparelse for entreprenøren. Dersom fargevalget ikke har noen betydning for omsetningsverdien, har byggherren krav på et prisavslag som tilsvarer entreprenørens besparelse.

Prisavslagsreguleringene i NS 8405 og buofl. kan ved første øyekast synes å være vesensforskjellige. Særlig når det gjelder utmålingsreglene. Som redegjørelsen og sammenligningen har vist, har de i realiteten en atskillig større likhet enn det som umiddelbart leses ut av ordlyden.

Erstatning ved mangler etter NS 8405 og buofl.

Det klare erstatningsrettslige utgangspunktet i norsk rett er at skadelidende skal få sitt tap dekket fullt ut. I NS 8405 og buofl. må dette utgangspunktet likevel nyanseres på grunnlag av ansvarsbegrensninger og skjønsmessige utmålingsregler. Det må oppfylles fire kumulative vilkår for å kunne kreve erstatning. Det må foreligge et (i) mislighold som påfører skadelidende et (ii) økonomisk tap. Videre kreves det det økonomiske tapet står i (iii) adekvat årsakssammenheng til misligholdet og til slutt et (iv) ansvarsgrunnlag.

Videre kan det sies at erstatning på entrepriserettens område kan få særdeles store konsekvenser. Dette både for den skadevoldende og skadelidende parten.

Siden det kun skal redegjøres for mangler vil redegjørelse av erstatningsretten avgrense vekk fra dagmulkt. Det skal kun nevnes at sammenlignet med vanlige erstatningsregler så trenger ikke byggherren å påvise noe økonomisk tap for å kreve dagmulkt. Dagmulkt fungerer som en standardisert erstatningsregel som byggherren kan kreve dersom det objektivt sett foreligger en rettslig forsinkelse. På den andre siden utgjør dagmulkten også en stor ansvarsbegrensning for entreprenøren. Dersom det ikke er aktuelt med ansvarsgjennombrudd, utgjør dagmulkten det maksimale erstatningsbeløpet.

Foran er det gjennomgått byggherrens krav på erstatning ved unnlatt utbedring. Denne erstatningen gjelder for mangler på entreprenørens kontraktsarbeid. Det kan derfor hende at mangelen vil kunne utgjøre skade på deler av bygg eller anlegget, som ikke omfattes av kontrakten. Vilåret for å tilkjennes erstatning for andres kontraktsarbeid er at det foreligger "uaktsomhet" fra entreprenørens side, jf. NS 8405 pkt. 36.5 (1).

6/8

JUR1220 1 Bygge- og entrepriserett (BA) Candidate xxxxxx

De må altså foretas en objektiv vurdering av hvorvidt entreprenøren har foretatt handlinger som er klanderverdige, og om disse utgjør et avvik fra hvordan en normal oppegående person ville gjort det. En alminnelig culpa-vurdering som uansett ville fulgt av alminnelig erstatningsrett dersom avtalen ikke hadde regulert spørsmålene. Aktsomhetsterskelen vil uansett måtte kunne sies å være streng, jf. blant annet Rt 1994-1430 (Advokatfullmektigdommen). Veien til uaktsomhet kan derfor være ganske kort.

Tapet begrenses uansett til skader på "deler av bygget eller anlegget". Dersom andre skader enn disse skal kunne kreves erstattet etter NS 8405, kreves det "forsett eller grov uaktsomhet", jf. pkt. 36.5 (2).

Rettspraksis har ved flere anledninger tolket begrepene "forsett" og "grov uaktsomhet". Det sies gjerne til at det ved grov uaktsomhet må gjelde en sterk klanderverdig opptreden, som avviker "vesentlig" fra normal handlemåte. Når det gjelder forsett-begrepet innebærer dette grovt sagt at handlingen er bevisst. Det er diskutert i teorien om hvorvidt forsett innebærer at det må være bevissthet angående misligholdet som sådan eller bevissthet angående følgene misligholdet. Dette skal jeg ikke gå nærmere inn på, med unntak av å nevne at bevissthet til følgene kan være problematisk ved ytelser som ikke er resultatforspliktelser.

Kontrollansvar

Når det gjelder erstatning for mangler ved buofl., reguleres dette av dens § 35. Til forskjell fra NS 8405 har buofl. et objektivt ansvar erstatning ved mangler, jf. "utan at det ligg føre skyld", jf. første ledd. Dette er erstatning for økonomisk tap som ikke kan kompenseres ved prisavslag. Utgangspunktet er at entreprenøren hefter, med mindre han kan godtgjøre at fire kumulative vilkår er oppfylt. Det er altså tale om et kontrollansvar - i god tråd med andre lovreguleringer innenfor kontraktsretten.

Vilkårene for ansvarsfrihet er at det foreligger en (i) hindring, som entreprenøren ikke kunne (ii) "overvinne eller unngått". Videre kunne ikke entreprenøren (iii) "rekne med" hindringen på avtaletiden og hindringen må til slutt være utenfor entreprenørens (iv) kontroll.

Det er en stor sammenheng mellom vilkår (i) og (ii). Dersom entreprenøren kan overvinne eller unngå følgene av en hindring, kan det ikke sies å utgjøre en hindring. Det som det siktes til er en offerterskelvurdering. Det kreves ikke at det er en praktisk sett umulig hindring som oppstår, men det skal likevel mye til for at entreprenøren skal kunne oppfylle vilåret.

Når det gjelder vilkår (iii), kreves det ikke at entreprenøren tror det er "sannsynlig" at hindringen inntreffer. Dette følger klart av ordlyden. Men det er snakk om en konkret vurdering av om det var mulig å tenke seg at noe slikt kunne skje, slik at en burde tatt et forbehold ved avtaleinngåelsen. En flom som for eksempel kommer en gang hvert 100. år er nok ikke å "rekne med". Men dersom flommer skjer hyppigere med større frekvens, kan dette stille seg annerledes.

Det vilkåret som har skapt mye diskusjon i juridisk teori og rettspraksis er kontrollvilkåret. Hindringen må etter ordlyden være utenfor entreprenørens "kontroll". Det er to tolkningsalternativer til dette. Disse betegnes som årsaks og påvirkningsperspektivet.

Årsaksperspektivet går ut på at dersom entreprenøren objektivt sett kunne valgt annerledes, så hefter han etter kontrollansvaret. Selv om valget av leverandør for eksempel er forsvarlig, er dette uten betydning etter dette perspektivet siden han hadde objektivt sett mulighet til å velge en annen leverandør. En slik tolkningsmåte ble lagt til grunn av Høyesterett i Agurkpinnedommen. Overføringsverdien over til buofl. er imidlertid begrenset. I dommen var det tale om et kjøp hvor kjøpsloven kom til anvendelse. Videre var det tale om generiske ytelser - noe som sjelden kan sies å være innenfor entrepriseretten. Kanskje med unntak av typehusløsninger og lignende.

Påvirkningsperspektivet er et spørsmål om entreprenøren har en påvirkningsmuligheter ovenfor hendelsesforløpet. Det er stor forskjell på å sette i gang i noe og det å ha en reell påvirkningsmulighet. Hvilket perspektiv som bør legges til grunn er hvertfall langt i fra klart. Ordlyden taler isolert for et påvirkningsperspektiv. Forarbeidene til kjøpsloven og buofl. har flere motstridende uttalelser som gjør

det vanskelig å vekte noen av de i en spesiell retning.

Det hersker uenighet i den juridiske teorien om dette også, selv om det kan sies at teorien totalt sett synes å helle mot et påvirkningsperspektiv. Dersom et påvirkningsperspektiv vil bli lagt til grunn, må dette nok suppleres med alminnelige kontraktsmedhjelperprinsipper. Et påvirkningsperspektiv kan føre til at entreprenøren ikke hefter for sine kontraktsmedhjelpere dersom disse er uaktsomme. Selve valget av kontraktsmedhjelper må så klart være forsvarlig. Men når det valget først er tatt kan det være lite for entreprenøren å påvirke.

7/8

JUR1220 1 Bygge- og entrepriserett (BA) Candidate xxxxxx

Dersom påvirkningsperspektivet blir supplert av alminnelig kontraktsmedhjelperprinsipper som kommer til uttrykk i blant annet vegfraktloven § 6, vil entreprenøren likevel hefte for situasjoner hvor valget av leverandør er forsvarlig, men leverandøren opptrer uaktsomt. Med en slik tolkning vil kontrollansvaret være nokså likt det gamle objektive ansvaret med unntak av force majeure. Hensikten med kontrollansvaret var i følge forarbeidene til kjøpsloven å kun nyansere det gamle force majeure-ansvaret.

Erstatningsreglene for NS 8405 og buofl. ved mangler er som vi har sett nokså forskjellige. NS 8405 bærer veldig preg av å ha nokså store ansvarsbegrensninger for entreprenøren. Slik at byggherrens rett til erstatning for annet enn kontraktsarbeidet kreves ganske mye. Til forskjell fra buofl. som har et objektivt kontrollansvar. Men man må også ta i betraktning at forbrukeren ikke kan kreve erstatning for tap i næring, jf. buofl. § 6.

Det er totalt store likheter og forskjeller mellom buofl. og NS 8405.

