

ARNTZEN  
DEBESCHE



## Valg av kontrakter – risiko og fallgruver

*Advokat Jørgen Birkeland*

23. mai 2019



# Bygg 21 - samhandling



# Bygg21 - råd

## **Råd 1:**

Bruk standardkontrakter. Eventuelle endringer og tilføyelser skal være saklig begrunnet og balanserte.

# Behovet for standardkontrakter

- Forutberegnelighet for partene
- Balanserte kontrakter
- Sikrer en fullstendig kontraktsregulering av kompliserte kontraktsforhold
- Revideres med jevne mellomrom på grunn av bransjeutviklingen
- Ressursbesparende for aktørene i bygge- og anleggsnæringen

# Fravikelse av standardene

- Forordet til standardkontraktene
- I utgangspunktet skal ikke bestemmelser i standardene fravikes
- For mange avvik reduserer fordelene ved bruk av standarder
- Fravikelser må være tydelige
- Vær bevisst på konsekvensene av fravikelsen

# Bygg21 - råd

**Råd 2:**  
Etterspør relasjonskompetanse

6

# Bygg21 - råd

## **Råd 3:**

Bruk Bygg21s veileder: «Vi bygger best – med åpenhet og tillit»

7

# Bygg 21 - veilederen

- Definer tydelige mål som alle jobber for å nå
- Sett sammen et godt fungerende prosjektteam
- Etabler faste samhandlingsarenaer
- Gjennomfør felles usikkerhetsstyring for prosjektet
- Lag gjennomtenkte planer og definer klare grensesnitt
- Sørg for presis, rettidig og løsningsorientert kommunikasjon

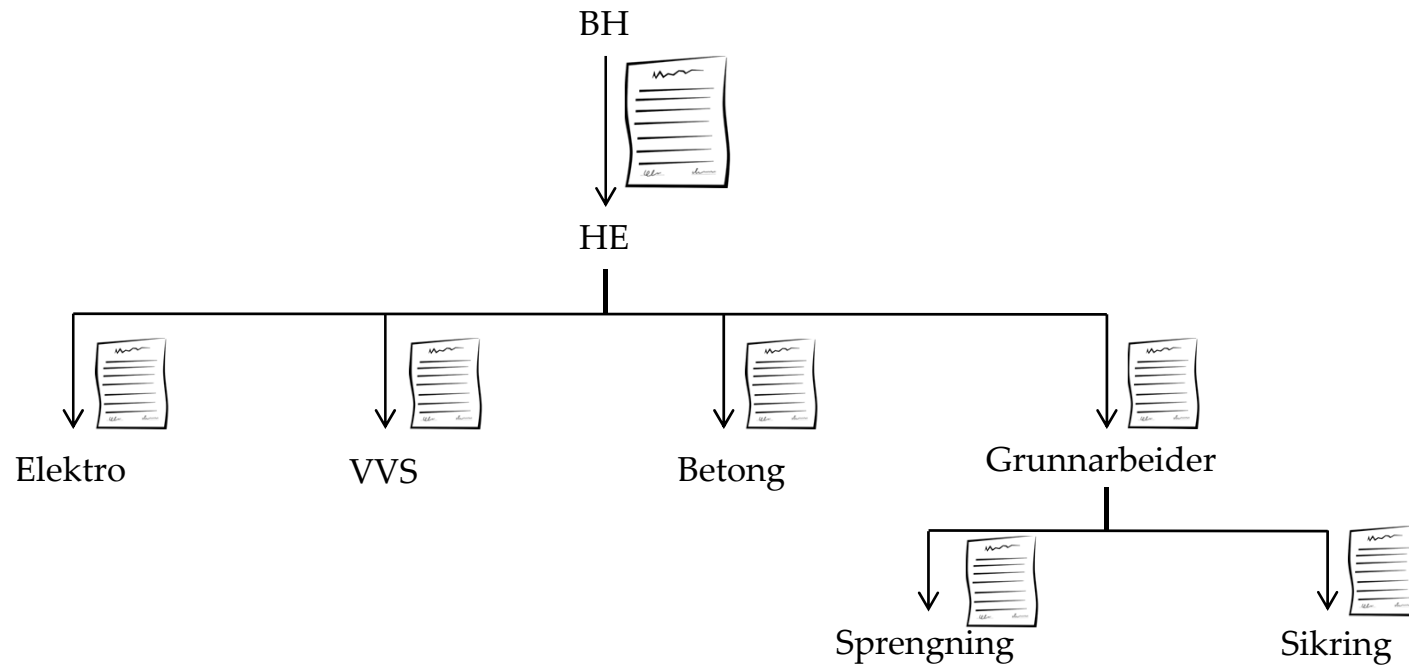




# Samordning i praksis

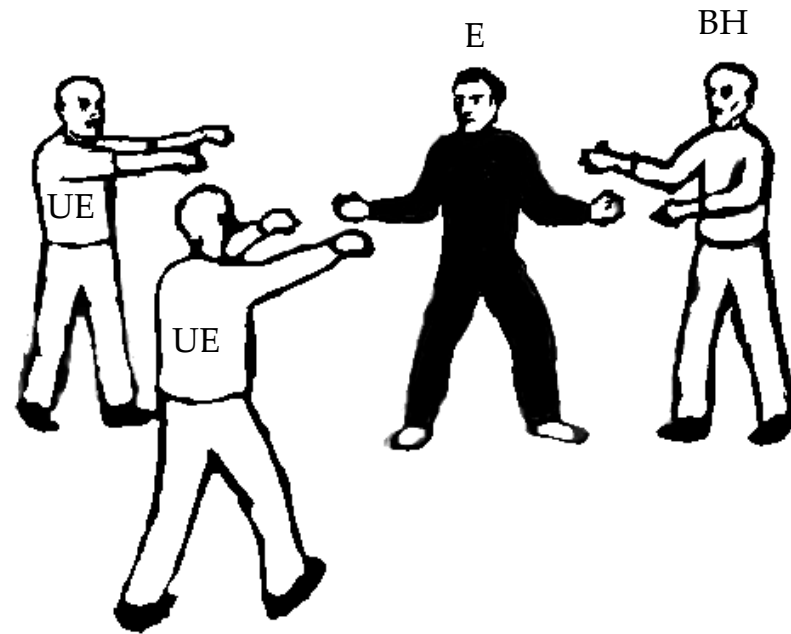


# Hva er «back to back»?



# Formålet med «back to back»-klausuler

- Byggherren
  - Kvalitetssikring?
- Hovedentreprenøren
  - Redusere risikoeksponering
  - Spare tid i kontraktsinngåelsesfasen
- Underentreprenøren
  - Er det noen fordeler?



## «Back to back» på regelnivå

- «Speiler» kontraktsvilkårene i hovedentreprisen nedover i kontraktspyramiden
- Underentreprenøren får de samme forpliktelser (for sine kontraktsarbeider), som hovedentreprenøren har overfor byggherren
- Eksempler:
  - NS 8405 og NS 8415
  - NS 8406 og NS 8416
  - NS 8407 og NS 8417

Hovedentreprisen



Regel A  
Regel B  
Regel C



Underentreprisen



Regel A  
Regel B  
Regel C

## «Back to back» på konsekvensnivå

- Egen klausul om underentreprenørens økonomiske krav
- Underentreprenøren får de samme konsekvenser (for sine kontraktsarbeider), som hovedentreprenøren får overfor byggherren



Klausul:

HE skal kun dekke økonomiske krav fra UE under forutsetning av at BH godkjenner tilsvarende krav fra HE.

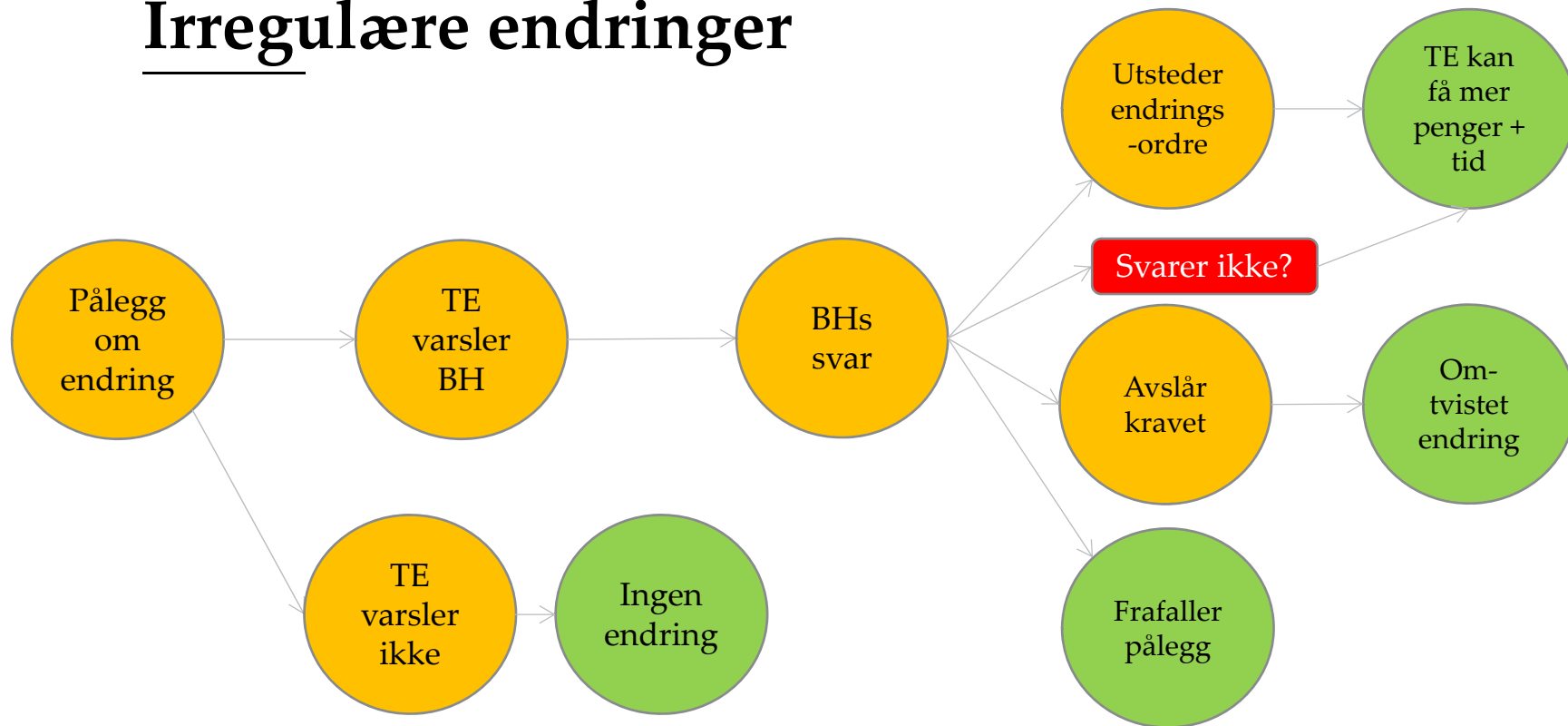
# Varsler og krav

- NS 8407/8417 punkt 5
- Skal fremsettes skriftlig overfor partenes representanter eller til avtalte adresser
- Bruk av e-post
- Forsinket eller unnlatt varsel kan føre til at parten ikke kan påberope seg dette senere
- Den andre partens svarplikt
- Fristberegningen

# Irregulære endringer

- NS 8407/8417 pkt. 32
- Endringer som er gitt i form av pålegg
  - Gitt av en person med fullmakt til å gi endringsordre eller til å kontrollere totalentreprenørens utførelse
  - Endringen fremgår av arbeidstegninger, beskrivelser eller liknende
- Totalentreprenørens varslingsplikt
- Byggherrens svarplikt

# Irregulære endringer





## Omtvistede endringer

- NS 8407/8417 pkt. 35
- Totalentreprenøren må utføre arbeidet
- Totalentreprenøren kan kreve at byggherren stiller sikkerhet for verdien
  - Neker byggherren dette, kan totalentreprenøren på egen risiko innstille arbeidet
- Før overtakelse: Totalentreprenøren kan kreve oppmann
- Etter overtakelse: Totalentreprenøren må ta ut søksmål innen 8 måneder

# NS-kontraktene – søksmålsfrister

- Frist for å reise søksmål innen 8 måneder etter overtakelse
  - NS 8405 punkt 26.3 og NS 8407 punkt 35.2
  - Disse fristene har klart størst betydning i praksis
- 6 måneders frist for å reise søksmål hvis man ikke vil bli bundet av en oppmannsavgjørelse
  - NS 8405 punkt 26.2 annet ledd og NS 8407 punkt 50.3.2 tredje ledd
  - Betydelig mindre praktisk betydning fordi oppmannsordningen brukes lite
- Tilsvarende bestemmelser i standardkontraktene for underentrepriser
  - NS 8415 punkt 26.3 og 26.2 annet ledd
  - NS 8417 punkt 35.2 og 50.3.2 tredje ledd
- Ingen søksmålsfrist i NS 8401/8402 eller NS 8406

# Solidaravtaler

- Avtalebestemmelser om at de tekniske fag skal ha solidaransvar for de tekniske grensesnittene
  - Tekniske løsninger
  - Mangler
  - Fremdrift
- Er det egentlig behov for solidaravtaler?

# Krav om fleksibilitet

- Bestemmelser om at entreprenøren skal vise tilstrekkelig fleksibilitet i forbindelse med sine arbeidere
- «Det kan ikke forventes 100 % rasjonell fremdrift»
- Hva betyr denne typen bestemmelser i praksis?

# Prøvedrift

- NS 8407/8417 punkt 38.2:

*«Det kan avtales at prøvedrift skal finne sted enten før eller etter overtakelse. Risikoen for skade, jf. punkt 19, går over til byggherren ved oppstart av prøvedrift for den delen av kontraktsgjenstanden som er satt i prøvedrift. Øvrige virkninger av prøvedrift avtales særskilt.»*

- Behov for spesialregulering

- Prøvedrift før eller etter overtakelse
- Vilkår for oppstart
- Lengden på prøvedriften
- Vilkår for forlengelse av prøvedriftsperioden

# Konfliktløsning

- Løs uenigheter underveis i prosjektet
- Partene kan få bistand fra eksterne
- Oppmann
- Mekling
- Prosjektintegreert mekling

# Oppmannsordningen

- Bakgrunnen
  - Innført i NS 3430 i 1991 og NS 3431 i 1992
  - Inspirasjon fra offshorekontraktene
- Utviklingen
- NS 8405 punkt 26.2, 26.3 og 43.2
- NS 8407 punkt 35.2, 50.3.1 og 50.3.2

# Kontaktinformasjon



**Jørgen Birkeland**  
Senioradvokat, Oslo  
+47 99 50 75 41  
jbi@adeb.no



