

VKE Årskonferanse 23.mai 2019

En teknisk entreprenørs betraktning rundt norske standardkontrakter, og spesielt modifiserte «standardkontrakter»

Stein Terje Brekke
Adm. dir. Therma Industri AS

Standardkontraktene NS8405, NS8406, NS8407, NS8415 og NS8417

De norske standarder for bruk i bygg- og anleggsbransjen er generelt et godt verktøy for både byggherre og entreprenør.

Generelt gir de nok de mest profesjonelle aktørene størst uttelling.

Prosjektledere som er glad i «telefonavtaler» og «samle opp til slutt» kommer ofte dårlig ut med sine prosjekter pga. manglende varsel osv.

Selv om kontraktene er universelle gir de stort sett like forhold til alle.

5-års reklamasjon

Det mest problematiske er den utbredte bruk av 5 års reklamasjonsrett. Det må sies at det er betydelig verre å garantere et teknisk anlegg enn det er å garantere grunnmur og betongfundamenter.

Det kan være en fornuftig tilnærming at medlemsbedriftene i VKE satte opp noen retningslinjer for hva en slik reklamasjonsordning skal dekke og hva den ikke skal dekke.

Det kan kanskje diskuteres om ting som en kan forvente feiler før det har gått 5 år automatisk skal dekkes i en reklamasjon.

Har du et anlegg med flere ti-talls vifter vil det statistisk sett havarere en eller flere vifter innen 5 år.

Skal dette automatisk være entreprenørens risiko?

Et annet eksempel kan være anlegg med et stort antall spjeld- eller ventilmotorer. Dette er relativt rimelige komponenter, men det kan være kostbart å bytte dem. Det er høyst forventet at et antall slike vil bli ødelagt før det har gått 5 år. Skal dette være entreprenørens risiko?

Det vil alltid finnes oppgraderte løsninger, men billigste løsning vil som regel vinne kontrakten.

Beskrivende rådgivere har ofte ikke kunnskap om annet en ordinære «lavprisløsninger».

«Hjemmebanejuss»

Selv om det av og til blir dårlige prosjekter der det er brukt standardkontrakter, er det allikevel en viss beskyttelse i «sedvane» og rettspraksis over mange år. Det er betydelig vanskeligere å forholde seg til andre typer bedriftspesifikke kontrakter eller prosjektkontrakter som er ensidig utformet for å beskytte kjøper.

Vi kan kikke på noen eksempler fra slike kontrakter.

En stor kjedekunde vi leverer mye til har sine egne innkjøpsbetingelser som de i prinsippet bruker på alle anskaffelser. Det kan være henvist til standardkontrakter, men de ønsker fortsatt å bruke sine egne innkjøpsregler og kontrakten utformes ut fra disse.

«I tillegg inngår NS 8405 som en del av Avtalen (*Alminnelige kontraktsbestemmelser om utførelse av bygg- og anleggsarbeider, der ikke annet særskilt er bestemt i avtalen*).

Dokumentene skal ha prioritet i henhold til den angitte rekkefølge, dog slik at eventuelle vilkår/betingelser i tilknytning til tilbud fra Leverandøren, og som eventuelt er inntatt som en del av Avtalen skal ha lavest prioritet. De øvrige bestemmelser i Avtalen går alltid foran det som følger av NS 8405..»

Her ser vi at byggherre «helgarderer» med at der de ikke har tenkt igjennom alle scenarier skal de minst ha rettigheter som i NS 8405, men ellers skal deres egne bestemmelser gjelde foran tilbud og NS 8405.

Om byggherre ønsker å delta i utforming og valg av løsninger, men synes det er besværlig om deres ideer fører til driftsproblemer kan det løses på denne måten:

«Leverandørens Tilbud og innholdet av Forhandlingslogg/møtereferater fritar ikke Leverandøren fra ansvaret og risikoen for:

- prosjektering
- at Leveransen passer for de formål Kjøper har angitt
- at Leveransen er egnet til å oppfylle de behov og krav som følger av Kravspesifikasjonen
- at Leveransen har den funksjonalitet Kjøper etterspør etter at den er installert
- at utstyret passer inn i eksisterende produksjonsfabrikk, lokaler og miljø, og at Leverandøren har hensyntatt dette i forhold til Leveransens funksjonalitet og forventede levetid.

Fortsettelse

Leverandørens ansvar påvirkes ikke av om Kjøper har deltatt eller deltar aktivt i arbeidet med å utvikle eller gjennomføre Leveransen, herunder at Leverandørens prosjektering og løsningsforslag bygger på Kjøpers idéer e.l. Leverandøren skal skriftlig varsle Kjøper dersom Leverandøren mener at Kjøpers krav eller idéer påvirker Leveransens evne til å nå Avtalens målsettinger.»

Et annet tilfelle av særbestemmelser som ikke reguleres i standardkontraktene:

«Leverandør forplikter seg videre til å stille med servicepersonale på fabrikken innen 24 timer (virkedager).

Ved forsinket leveranse av reservedeler/servicepersonale skal det betales konvensjonalbot pålydende NOK 5.000,- pr tilfelle.»

Bli det forsinkelser skal det svi litt mer for entreprenøren enn det som er vanlig i standardkontraktene:

«Ved forsinket levering eller mangler som fører til forsinket Levering har Kjøper krav på konvensjonalbot i tillegg til de misligholdsbeføyelser som følger av Avtalens Generelle Betingelser.

Konvensjonalboten utgjør umiddelbart 3,0 % av den avtalte kjøpesum for hele Leveransen, samt 0,35% for hver hele dag som Leveransen blir forsinket.»

Så vil jeg ta for meg noen punkter fra det jeg har omtalt som prosjektkontrakter. Eksemplet er hentet fra en stor utbygging hvor det både skal bygges en fabrikk, og handles inn mye utstyr fra utenlandske leverandører. Utbygger har valgt å bruke NLM10, men lage sine egne kontraktsformularer så omfattende at vår advokat skriver følgende i en betenkning:

«At de har bestemt å benytte NLM 10 er for så vidt greit, men det kan stilles spørsmål ved hvor mye realitet det er i det i og med den omfattende hovedkontrakten»

Et eksempel på bestemmelser som ikke er vanlig i byggekontrakter, og som det kan være vanskelig å forstå rekkevidden av på forhånd.:

The Contractor is obligated to cooperate and coordinate with the Purchaser and other contractors in the Project, and shall organize its activities in such a way that Purchaser and other contractors are not delayed or hindered in their work. The Contractor shall cooperate with the contractor(s) of other parts of the Factory in order to ensure that the Factory as a whole functions in accordance with the Purchaser's intent, specifications and demands. The Contractor and contractor(s) of other parts of the Factory can be held jointly responsible for any deficiencies with the interfaces between the Works performed by Contractor and the deliveries from other contractor(s).

Her gjør byggherre seg uten ansvar for uavklarte grensesnitt mellom to eller flere aktører i prosjektet. Dette kan være forhold som skyldes forglemmelser hos byggherre, eller rett og slett at byggherre ikke har tilstrekkelig kompetanse til å fange det opp. Her er man da kollektivt ansvarlig for noe sammen med en part man i kontraheringsfasen ikke kjenner, eller har oversikt over leveringsomfanget til.

Prosjektet opererer med en «effective date». Det er først når denne datoen er passert at entreprenør har rettigheter og kan bestille utstyr. Denne var satt preliminært til en dato 6 mnd. etter kontraktsdato. Som vi ser under har byggherre sikret seg mot prisstigning ved forsinkelser i prosjektet.

The Contract Price is described in Attachment B, and shall be invoiced in accordance with the schedule below. The Contract Price is a lump sum and shall not be subject to price adjustment unless the Effective Date is delayed with more than 12 months and this delay is caused by the Purchaser.

I standardkontraktene er entreprenør beskyttet mot en total dagmulkt som overgår 10% av kontrakten. I dette tilfellet var det ikke slik begrensning.

If there are any delays to any milestone dates listed in the schedule in clause 8.4, the Purchaser shall be entitled to liquidated damages equal to 0.1 % of the accumulated payment received by the Contractor at the time of the delay per commenced day of delay.

If there is a delay to the completion of SAT 2, including if SAT 2 does not give a satisfactory result, liquidated damages shall be payable at a rate of 0.1 % of the agreed total Contract Price for each commenced day of delay. The liquidated damages for delay of the milestone mentioned in this paragraph shall not exceed 10 % of the total agreed Contract Price. Any liquidated damages accumulated in accordance with the paragraph above (8.3.3) will be in addition to any liquidated damages accumulated in accordance with this paragraph, and will not be included in the 10 % limitation.

Oppsummering

Som en oppsummering vil jeg nok si at vi skal være fornøyd med våre standardkontrakter, kanskje med unntak av 5 års reklamasjon i den form som vi praktiserer den i dag.

Det hører også med til historien at eksemplene er hentet fra utkast til kontrakter, og ikke ferdigforhandlede kontrakter.

Eksemplene viser at en må være våken som leverandør.

For små virksomheter som skal levere til store byggherrer er styrkeforholdet ofte svært skjevt.

Det er ikke vanlig å holde seg med juridisk bistand ved inngåelse av vanlige byggekontrakter for entreprenører og mulighetene for å komme i vanskeligheter er absolutt tilstede, spesielt hvis en jobber for en byggherre som har skaffet seg for store hjemmebanefordeler.

therma 

Takk for meg!

