

*NS 8417 – praktiske tips og fallgruvener
du må unngå*

Selmer

Advokat Øyvind Olimstad
Advokat Johannes Meyer-Myklestad

*De verste kontraktsbestemmelsene i
en NS 8417-kontrakt*

Feil ved kontraktsdokumentene og prioritetsrekkefølge

2 KONTRAKTSDOKUMENTENES REKKEFØLGE

2.1 Denne kontrakt består av følgende dokumenter som ved motstrid gjelder i den rekkefølge de er opplistet:

1. Dette avtaledokument
2. Referat fra kontraktsforhandlinger / avklaringsmøte avholdt 16.11.2021
3. Solidarisk ansvarsavtale med tilhørende grensesnittsmatrise
4. TEs Særlige kontraktsbestemmelser med vedlegg
5. Tegninger og modeller jf. TEs tilbudsforespørsel: 08.07.2021
6. Entreprisens mengdebeskrivelse og spesifikasjoner, jf. TEs tilbudsforespørsel datert: 08.07.2021, samt presiseringer og supplerende informasjon til tilbydere datert 23.08.2021
7. TUEs tilbud datert: 17.11.2021.
8. NS 8417
9. Andre Norske Standarder i den utstrekning de kan få anvendelse

All-inclusive formuleringer / avskjæring forbehold

- Det er blitt vanlig med formuleringer som "komplett leveranse av" eller "inkludert alle nødvendige ytelser"
 - Slike formuleringer utvider arbeidsomfanget, typisk til å gjelde noe mer enn hva som er tilbudt
- Det er blitt vanlig med krav om at TUE skal ha gjennomgått og gjort en noe utvidet kontroll av prosjekteringen før kontraktsinngåelse
 - Signeres ofte på uten at noen slik kontroll er gjort (**risiko!**)
 - Gjelder særlig mengderisiko – er det husket på risikoavsetning?
- Det er viktig å være oppmerksom på formuleringer som "fjerner" forbehold eller klare forutsetninger fra tilbudet
 - Pass på forbeholdene og forutsetningene!
 - Lag egne sjekklister for deres viktigste og mest relevante forutsetninger

KONTRAKTSARBEIDET

TUE påtar seg å levere:

Komplett prosjektert og montert råbygg med betongelementer og stålkonstruksjoner.

KONTRAKTSSUM

Kontraksarbeidet skal komplett leveres for:

3.1.	Omfang av leveransen Tilbudet til TUE er å anse som komplett prosjektert og montert råbygg. Kontrakten mengdereguleres ikke. TUE er fullstendig klar over omfang av leveransen og lastpåkjenning fra øvrige UE ved tilbudstidspunkt, og det skal ikke påløpe kostander for TE ut over det underlaget er fremvist ved tilbudsgivelse. Herunder tekniske installasjoner på tak, jordtrykk på vegger etc.
1.4.	Det påpekes at alle Tilbyders forbehold som skal gjelde, må gjentas i dette møtereferatet.

Back-to-back

Spørsmål nr. 1: Hva betyr back-to-back?

Spørsmål nr. 2: Trenger vi det da?

4.2 Denne kontrakten er basert på prinsippet om back-to-back, slik at vilkårene i Hovedkontrakten mellom TE og Oppdragsgiver/byggherre videreføres til denne kontrakten. UEs rettigheter og plikter overfor TE tilsvarer TE sine rettigheter og plikter etter Hovedkontrakten, med mindre noe annet klart fremgår av sammenhengen.

I den grad et tilleggskrav fra TUE er begrunnet i forhold som TE kan videreføre til byggherren, har TUE kun krav på betaling i den grad byggherre godkjenner kravet fra TE. På samme måte har TUE kun krav på fristforlengelse i det omfang og på det tidspunkt byggherren godkjenner et tilsvarende krav fra TE. TE er imidlertid forpliktet til å videreføre alle slike krav fra UE til byggherren, og lojalt søke å få godkjent disse. TE skal involvere TUE i møte med byggherren der kravet skal behandles, forutsatt at byggherrens samtykker til dette.

Andre back-to-back-eksempler

- Back-to-back erstatningsansvar for dagmulkt som TE pådrar seg?
- Back-to-back vedr. betaling (paid-if-paid og paid-when-paid)
 - Alt. 1: UE får bare betalt om TE får betalt
 - Alt. 2: UE får først betalt når TE får betalt

UE er godt kjent med prosjektets strenge tidsrammer, og er fullt innforstått med hvilke konsekvenser manglende/mangelfull/forsinket oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser vil kunne påføre Totalentreprenøren. Dersom Totalentreprenøren lider tap som følge av UEs forsinkelse som ikke dekkes av Totalentreprenørens krav på dagmulkt fra UE, er UE erstatningsansvarlig for dette tapet dersom forsinkelsen skyldes UEs uaktsomhet eller forsett. Videre er UE fullt innforstått med at det vil være flere entreprenører og leverandører som utfører arbeid på prosjektet samtidig, og at det ikke kan påregnes rasjonell drift til enhver tid. UE har således tatt høyde for at det kan oppstå forstyrrelser og nedsatt produktivitet på sitt arbeid som følge av forhold som er nevnt i dette avsnittet, uten at dette gir UE krav på vederlagsjustering eller fristforlengelse.

Indeksregulering

3. PRISSTIGNING

Prisen er fast i byggeperioden. Ingen valutaforbehold. Kontraktssummen er ikke gjenstand for oppjustering i byggeperioden.

Det er liten grunn til å gi fastpristillegg for indeksutvikling når indeksen er volatil. Utgangspunktet bør være normal indeksregulering.

Det er også grunn til å tenke godt over og passe på balanserte reguleringer av:

- Boligblokk i alt, generelt eller fagindeksen
- Utgangspunkt for regulering – hvilket indekstall?

Noen kjente problemstillinger som kan oppstå:

- Ved utsatt oppstart kan det oppstå et varslingsspørsmål – må det varsles uten ugrunnet opphold?
- Finnes forskjellige metoder for indeksregulering der det er avtalt et fastpristillegg for en opprinnelig avtalt kontraktsperiode, men oppstår avvik.

Dagmulkt og delfrister

7 FREMDRIFT/ TIDSFRISTER/DAGMULKT

- 7.1 TUE skal til enhver tid følge sist gjeldende og reviderte fremdriftsplan utarbeidet av TE.
- 7.2 TUE deltar i fremdriftsmøter og har bindende tidsfrister i h.t. kontrakt. Omforente fremdriftsplaner som utarbeides og revideres underveis, samt tidsfrister som fremkommer i møterefater, anses som bindende og dermed avtalte dagmulksbelagte frister.

Dagmulksbelagte delfrister skal etter standarden være klart og uttrykkelig definerte i kontrakten, jf. NS 8417 punkt 40.2 annet avsnitt.

Dagmulkt fortsetter...

Mange bekker små, blir en stor Å...

Summen av flere dagmulker vil fort kunne overstige standardens utgangspunkt om 1 promille per hverdag.

Skal dagmulker kunne påløpe samtidig, øker det risikoen betraktelig.

Noen ganger foreslås også dagmulkt "per kalenderdag".

	Datoer:	Sats dagmulkt per hverdag:
1) Sluttfrist:		
Arbeidet skal være komplett ferdigstilt innen:	Ihht omforent fremdriftsplan	1 ‰ av kontraktssum
2) Delfrister:		
Ferdig innregulert og funksjonstestet:	Ihht omforent fremdriftsplan	0,75 ‰ av kontraktssum
Første ukast til FDV – dokumentasjon og plan for opplæring (senest 5 mnd før overtagelsesforretning):	Ihht omforent fremdriftsplan	0,2 ‰ av kontraktssum
Komplett FDV dok. overlevert (senest 4 uker før overtagelsesforretning):	Ihht omforent fremdriftsplan	0,2 ‰ av kontraktssum
Komplett som bygget tegninger («as built») overlevert:	Ihht omforent fremdriftsplan	1 ‰ av kontraktssum
Delfrister prosjektering: Utarbeides sammen med andre rådgivere	Ihht omforent fremdriftsplan	1 ‰ av kontraktssum
Andre delfrister for prosjektering/utførelse: Utarbeides sammen med andre rådgivere	Ihht omforent fremdriftsplan	1 ‰ av kontraktssum
Dokumentasjon av BREEAM Gjelder hvert poeng i Preanalysen	Ihht omforent fremdriftsplan BREEAM	0,2 ‰ av kontraktssum
Dokumentasjon ihht sluttrapport fra prøvedriftsperioden	Ihht omforent fremdriftsplan	0,2 ‰ av kontraktssum
3) Utbedringsarbeider:		

Hva med TEs "standard kontraktsbetingelser"?

- Alle de større totalentreprenørene opererer med "standard kontraktsbetingelser". Disse er ikke særlig standard
- Er ment å gjøre det vanskelig å forhandle om innholdet – "dette er vår standard, vi kan ikke fravike", osv.
- Likevel viden kjent at det kan forhandles på vilkårene, så gjør det!



Noen oppsummerte minstepunkter / dagens sjekkliste

- Er tilbudet tatt med i listen over kontraktsdokumentene og er det plassert høyt nok?
- Er det formuleringer om "all inclusive", komplett ytelse, at tilbudsgrunnlaget er kontrollert, eller liknende som kan være problematiske?
- Har forbehold eller forutsetninger fra tilbudet forsvunnet i avklaringsmøtereferat eller kontrakten?
- Er det gjort forsøk på back-to-back-reguleringer?
- Har man en normal form for indeksregulering? Forstår vi indeksmekanismen?
- Er det fornuftige frister og evt. dagmulksbelegging i kontrakten?
- Finnes det standard kontraktsbetingelser? Har vi kontroll på innholdet i dem?
- Andre særegenheter? (eks. solidaransvarsavtale mellom tekniske fag)

*Hva er de beste verktøyene for å
forhandle om
kontraktsbetingelsene?*

Verktøy i kontraktsforhandlinger

– generelt

1

Gode beskrivelser av
tilbudets forutsetninger i tilbudet

2

Prising som
aktivt virkemiddel

Verktøy i kontraktsforhandlinger – konkret

Prioritetsrekkefølgen avviker fra standarden



«Vi har priset en ren NS 8417. Ved avvik fra standarden må vi prise inn den risikoen dette innebærer. Det blir i så fall dyrere.»

Forbeholdene du har tatt tas ikke hensyn til



«Dette vil påvirke prisen vi har gitt» eller «vi har tatt forbehold her i stedet for å legge inn en stor risikoavsetning, fordi forholdet ikke er avklart. Det er best for begge parter»

Oppdragsgiver har tuklet med standarden



«Vi har priset en ren NS 8417. Ved avvik fra standarden må vi prise inn den risikoen dette innebærer. Det blir i så fall dyrere.»

Oppdragsgiver pålegger risiko du ikke kan påvirke



«Dette klarer vi ikke å prise på en fornuftig måte, og vi kan heller ikke påvirke denne risikoen.»

Du blir bedt om å gi fastpris på forhold som kan variere/ikke er kjent



Gi pris på visse forutsetninger. Ta forbehold



Kom og prat med oss!



Øyvind Olimstad

advokat og partner

o.olimstad@selmer.no

+47 913 60 836



Johannes Meyer-Myklestad

advokat og partner

jmm@selmer.no

+47 976 40 048

Selmer

selmer@selmer.no

selmer.no