

Kontraktsoppfølging i byggeprosjekt – Hvordan forebygge tvister, sikre god økonomistyring og leveranse iht. kontrakt



STEENSTRUP
STORDRANGE

Innhold

- **Innledning**

- Oversikt entrepriserformer og kontraktsstandarder
- Standardkontraktenes oppbygning
- Tilpasning av standardkontrakter

- **Utvalgte emner**

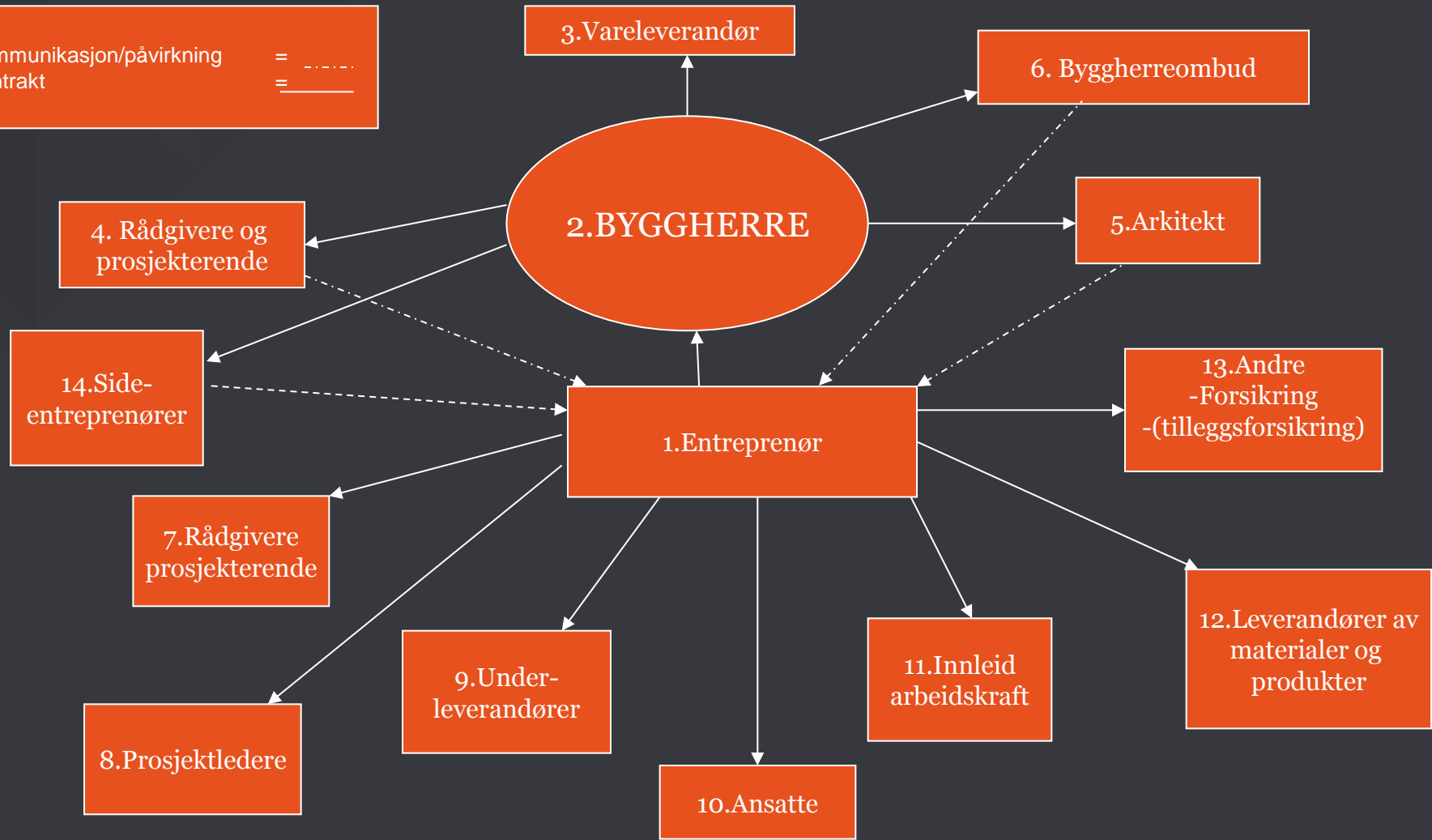
- Prosjektadministrasjon, byggemøter, fremdriftsplaner
- Grunnforhold
- Endringsregimet
- Overtakelse
- Sluttoppgjør
- Reklamasjon og garantitid

- **Nyttige tips**

Oversikt over entreprisereformer og kontraksstandarder

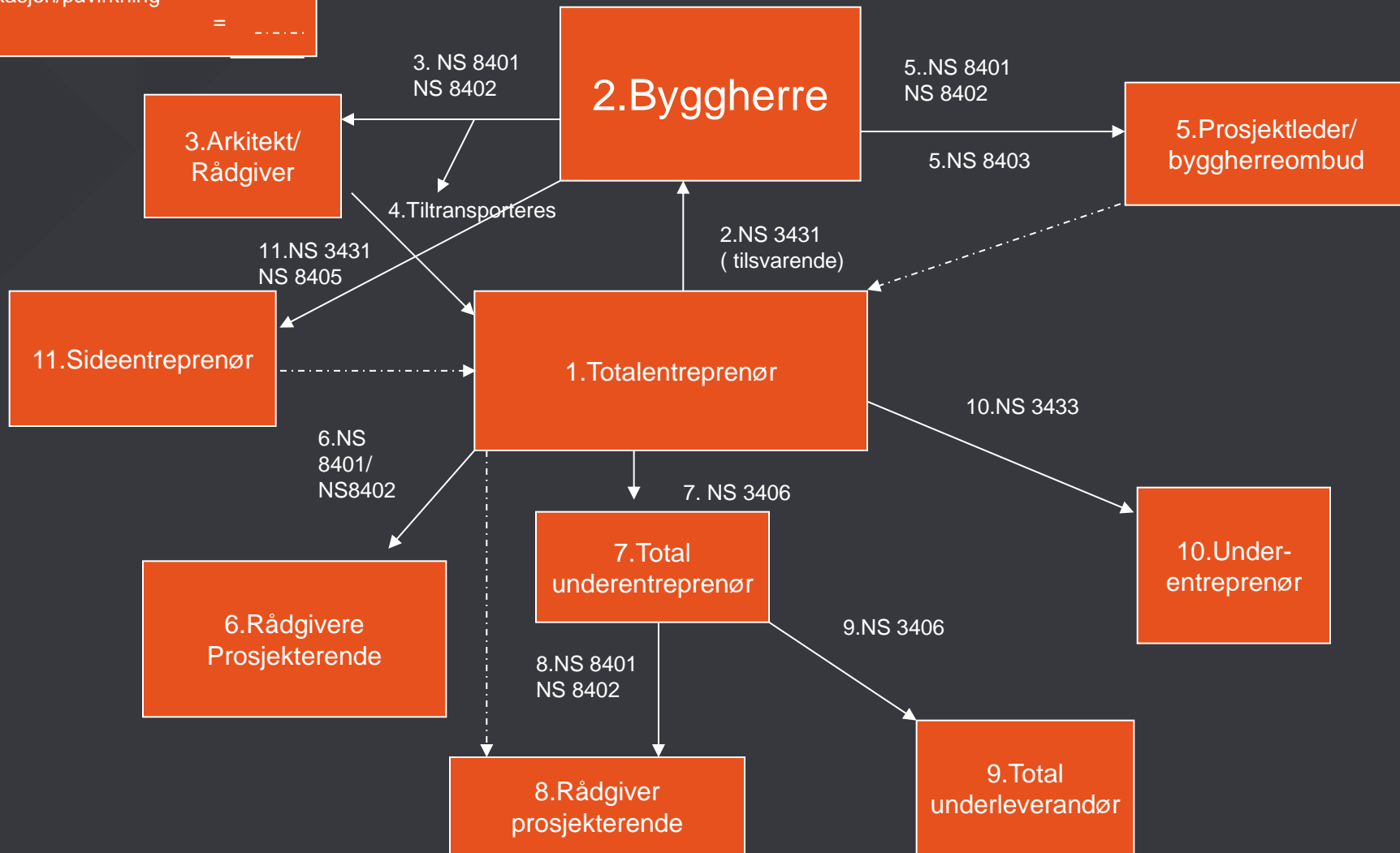
Verdensbilde - aktører og relasjoner

Kommunikasjon/påvirkning = - - - - -
Kontrakt = _____

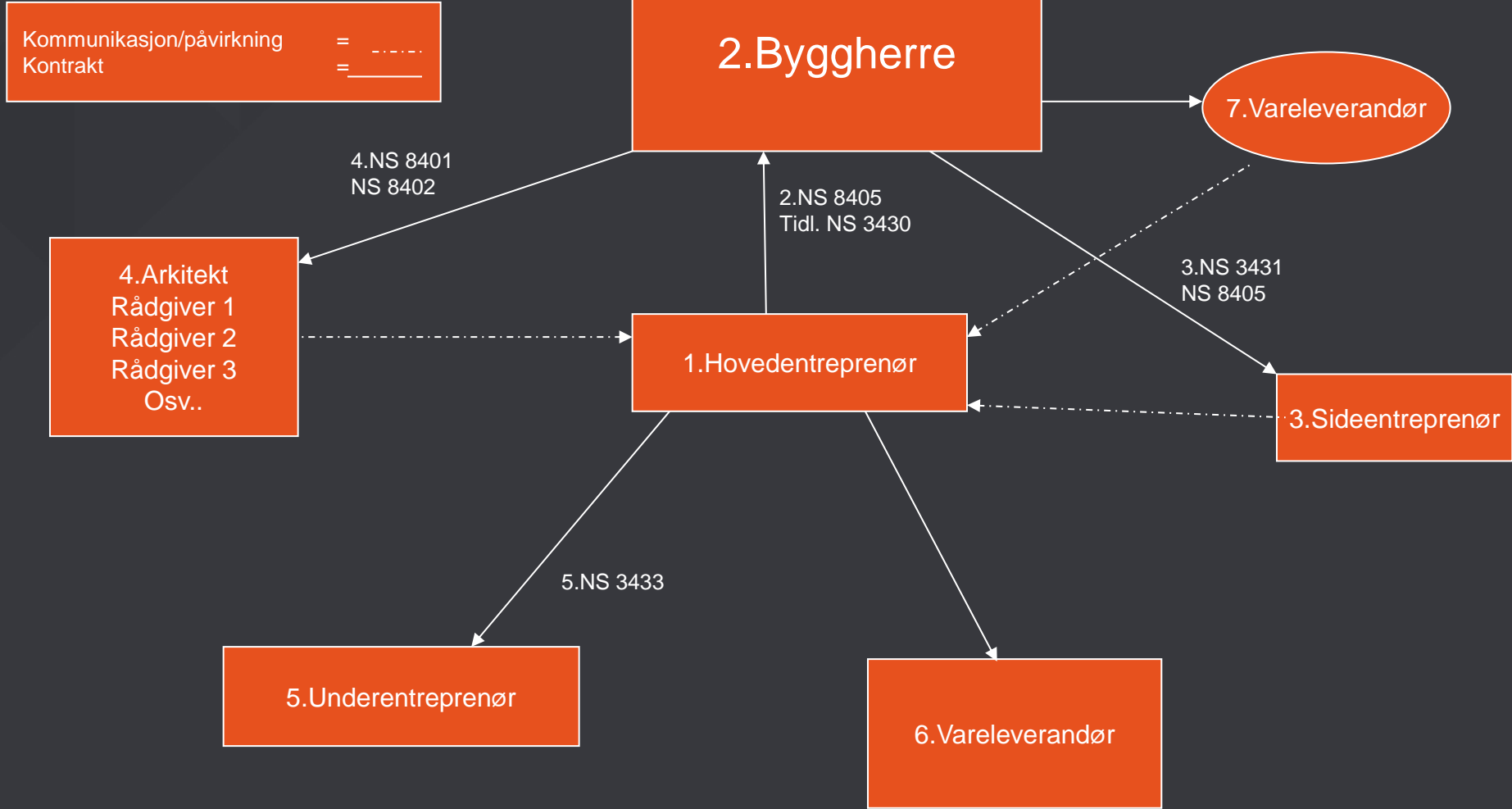


Totalentreprise

Kommunikasjon/påvirkning =
Kontrakt =



Hovedentreprise



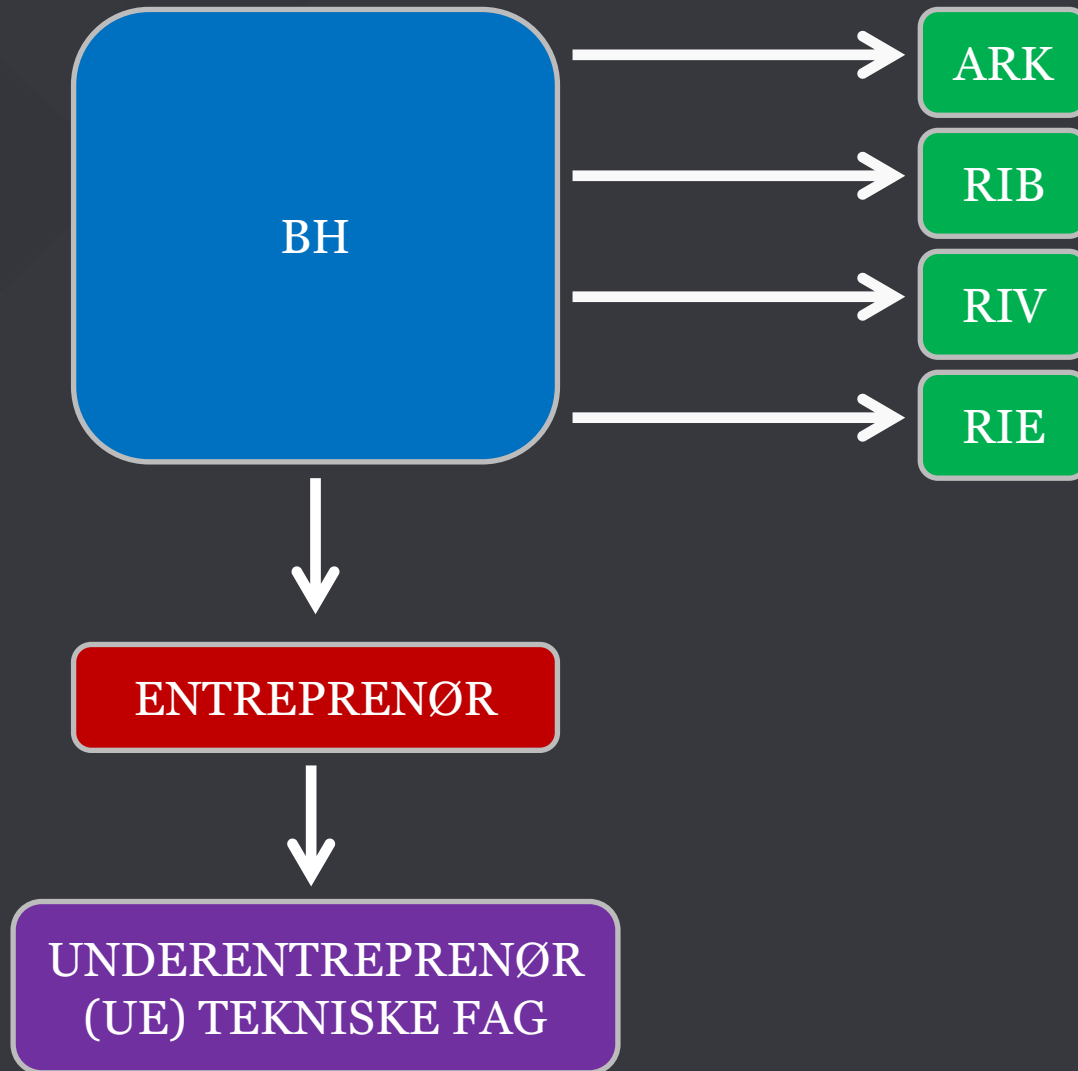
Elementer i et bygge- eller anleggsprosjekt



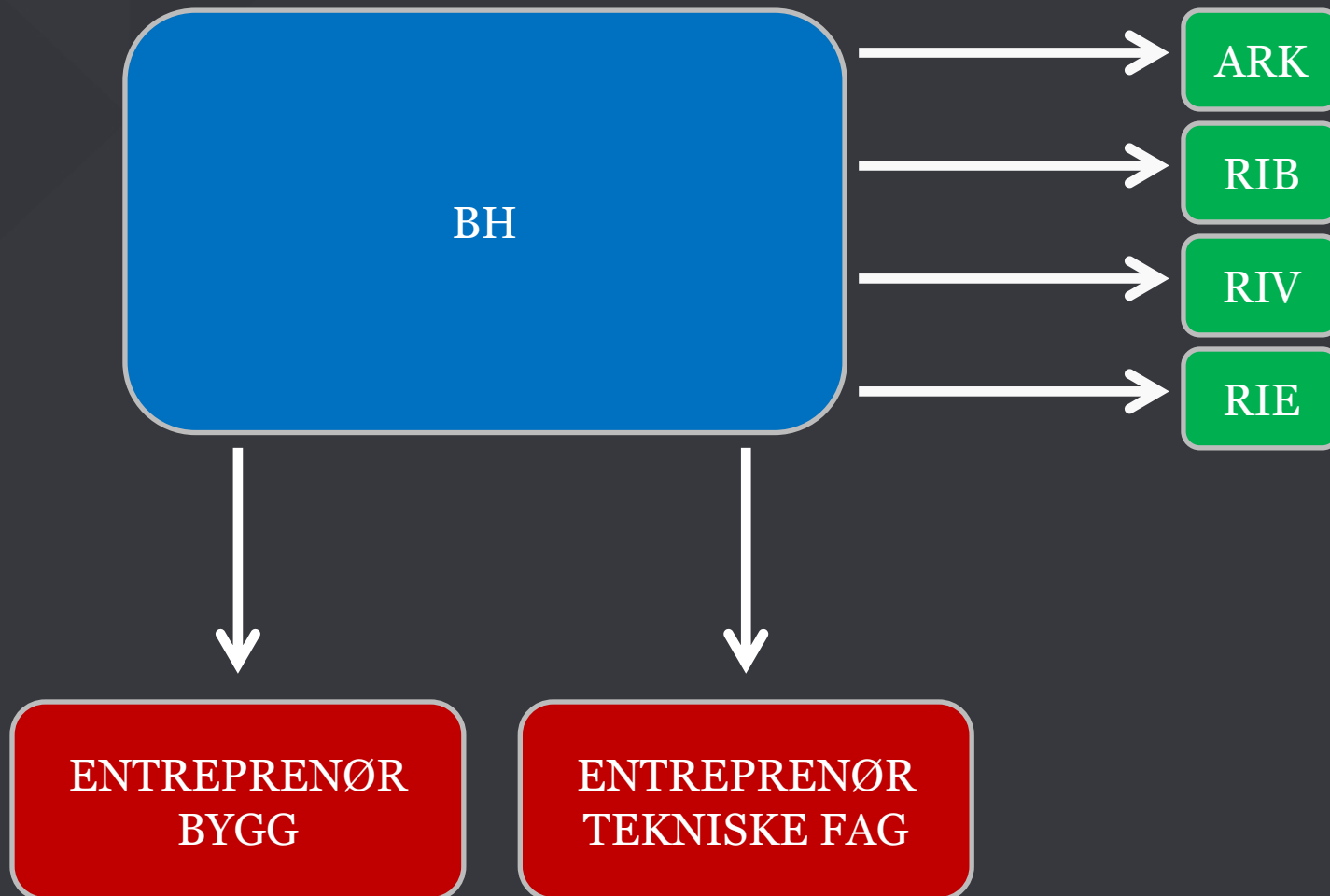
Elementer i et bygge- eller anleggsprosjekt



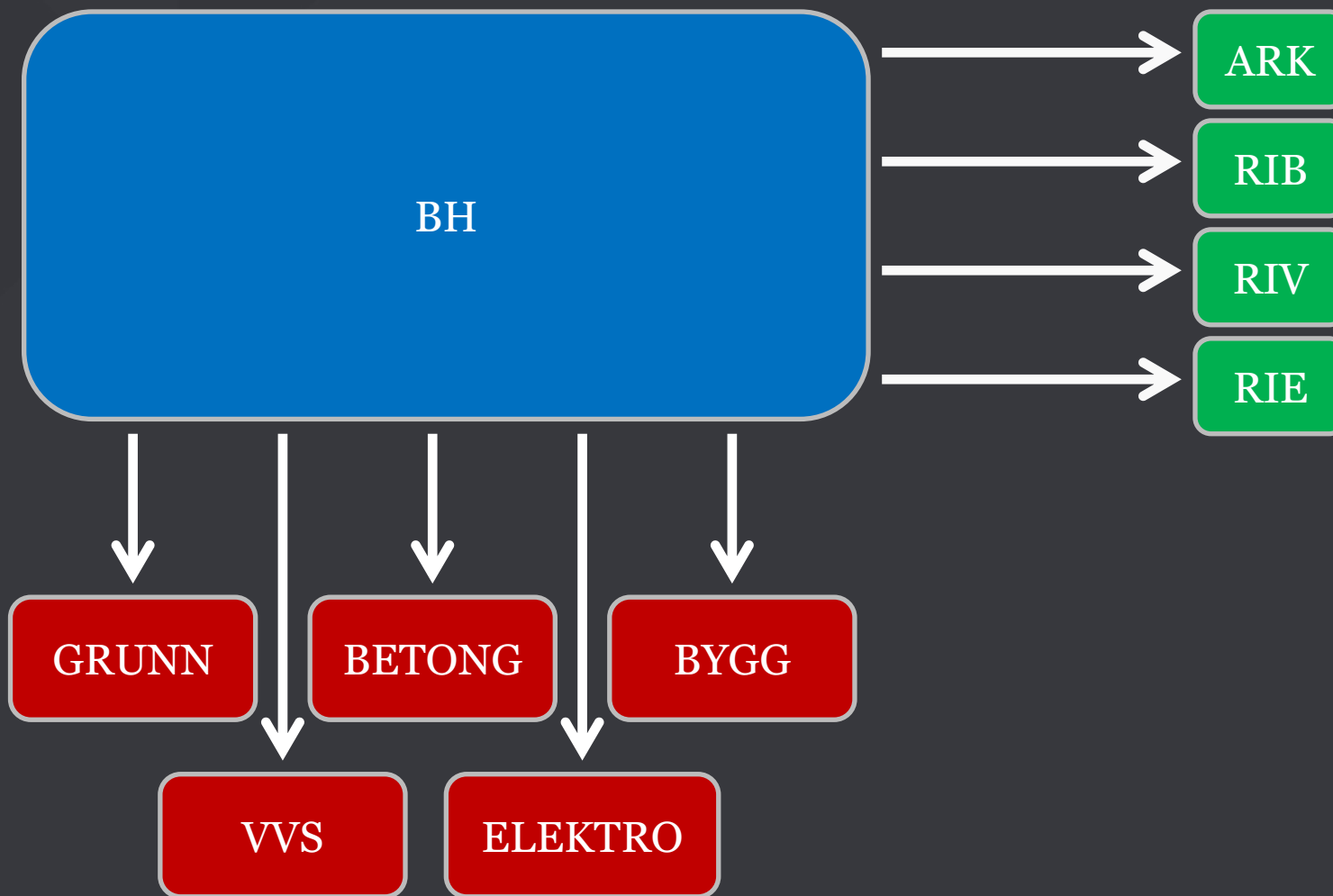
General utførelsesentreprise



Hovedentreprise



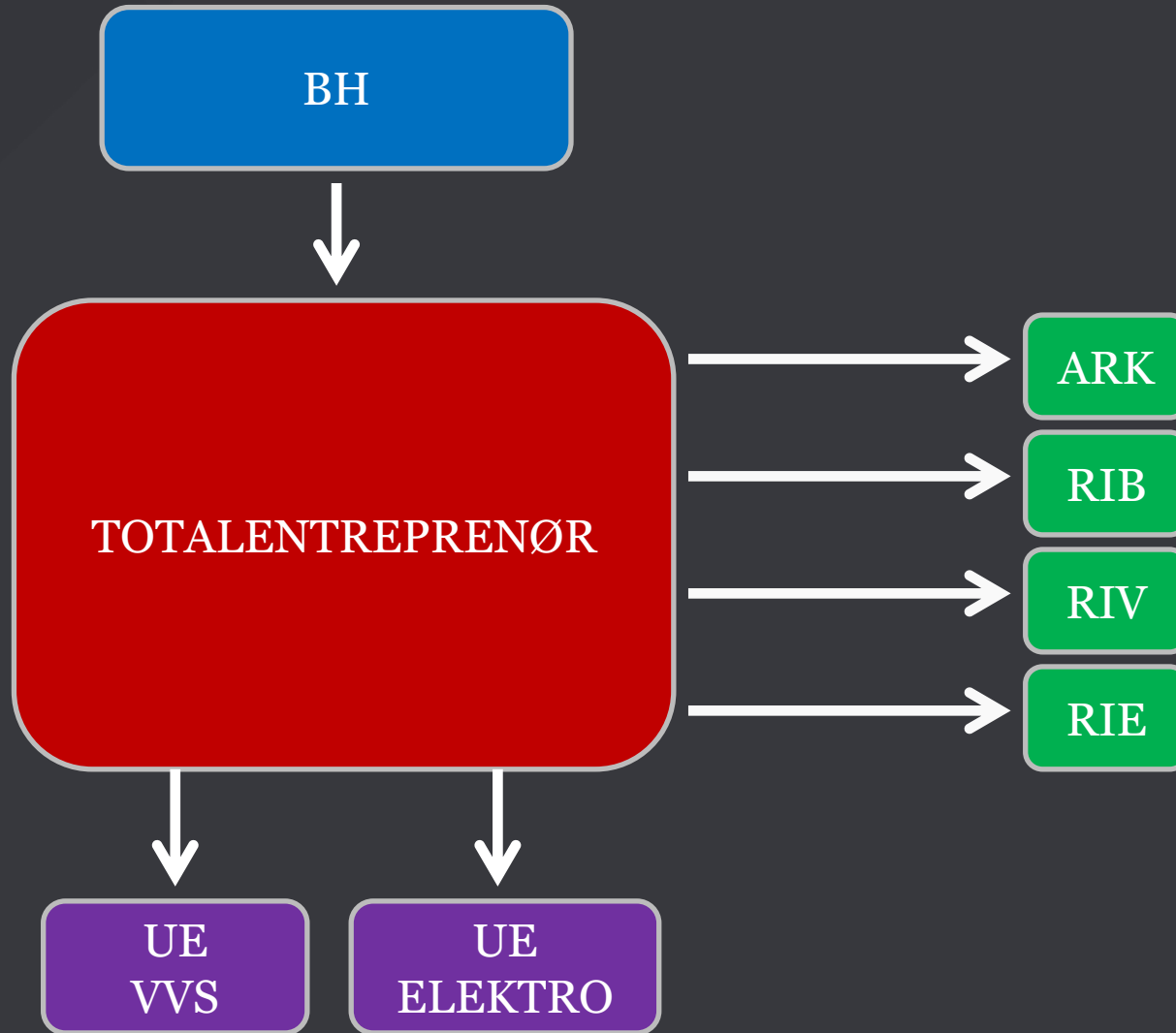
Delt entreprise (sidedstilte entrepriser)



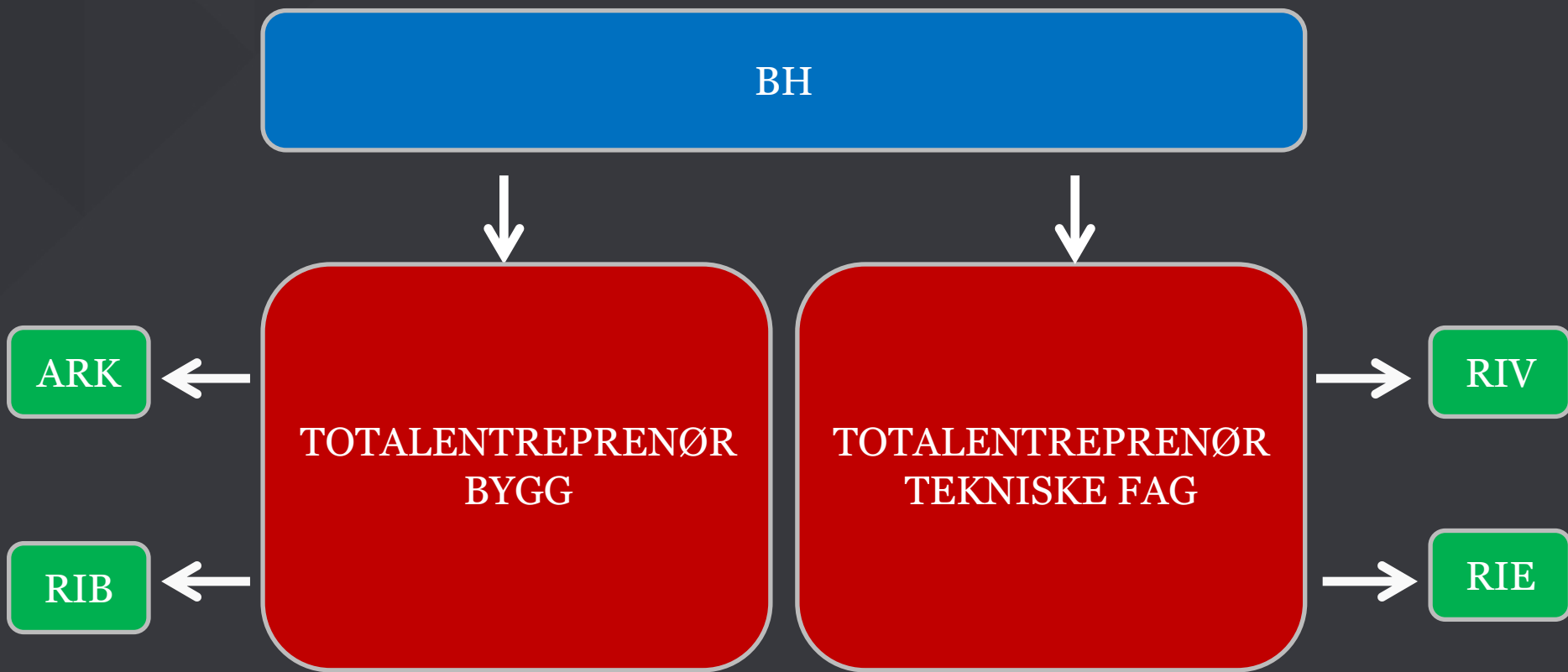
Elementer i et bygge- eller anleggsprosjekt



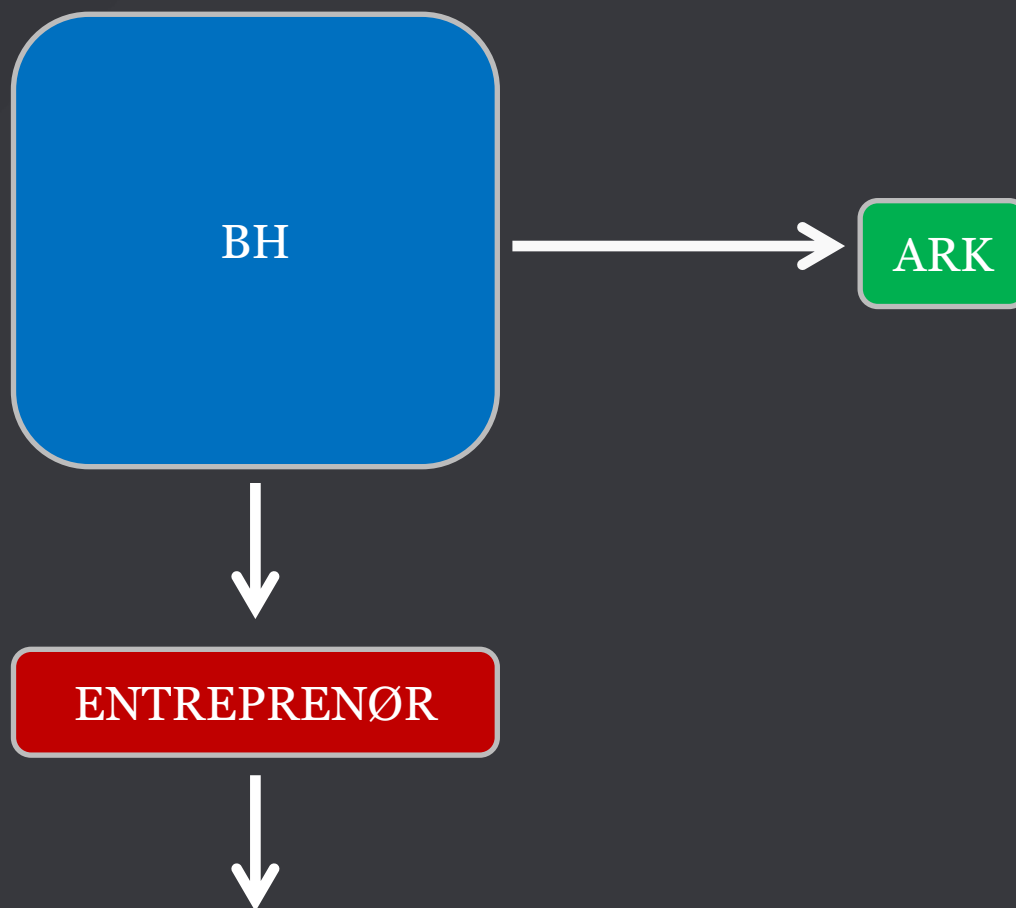
(General) Totalentreprise



Delt totalentreprise



Tiltransport



Fordeler og ulemper

	Delt entreprise	Hoved- entreprise	General utfør. entreprise	General total entreprise
Økonomisk forutberegn.				
Lav pris				
Byggherrens risiko				
Byggherrens teknisk, faglige kontroll				
Byggherrens designkontroll				
Krav til egen kapasitet				
Prosjektets tidsforbruk				

Standardkontraktenes oppbygning

Tilpasning av standardkontrakter

Typiske fallgruver

- Tilpasninger av standardkontraktene
 - Standardene er kommet til gjennom en lang prosess med høringsutkast etc. Risikoen for utforutsette konsekvenser er større ved ad hoc-tilpasninger.
 - Puslespillproblemet. Endring i én bestemmelse krever ofte flere justeringer i standarden.
- Uoverensstemmelse mellom valg av standardkontrakt og den underliggende funksjonsfordelingen
 - Endringer i risikobalansen
 - Konfliktskapende
 - Domstolenes motvilje mot urimelige resultater
- Lag-på-lag-prinsippet og motstrid
- Når kontraktens prosedyreregler ikke er tilpasset partenes intensjoner



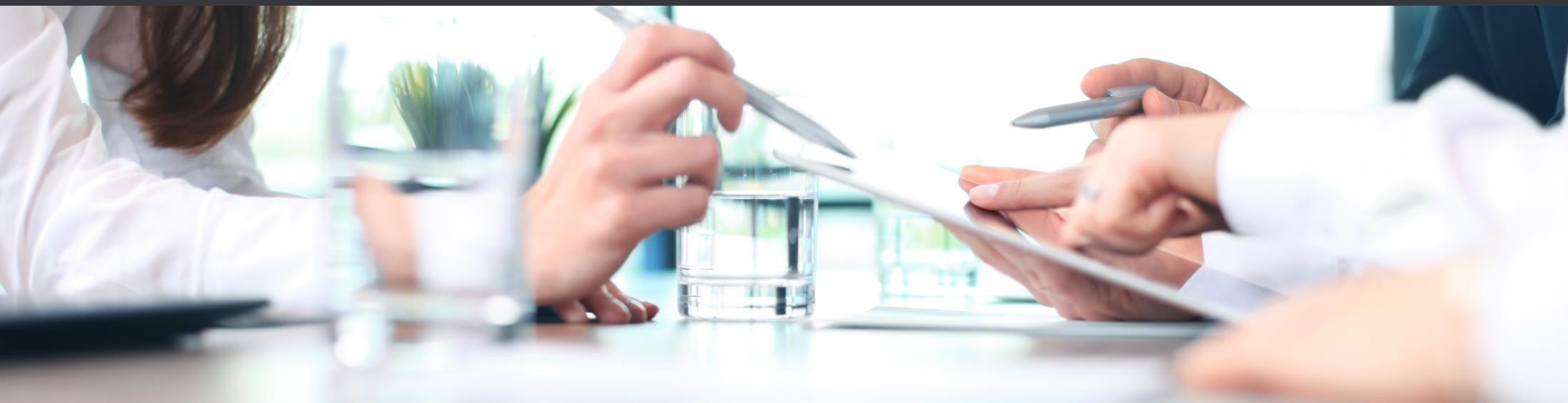
Diskusjon om mulige tilpasninger

- Overføring av risiko for eksisterende prosjektering
- Overføring av risiko for grunnforhold
- Milepæler – få eller mange?
- Prøvedrift eller ikke?
 - Må i så fall reguleres særskilt
- Virkemidler for å få til hurtig reklamasjonshåndtering
 - Dagmulkt (?)
- Begrensning i antall UE-ledd
- HMS
- Regulering av plunder og heft-krav



Diskusjon om mulige tilpasninger forts.

- Arbeidsbeskrivelsen
 - Rendyrket funksjonsbeskrivelse det beste alternativ (?)
- Behov for innstramminger
 - FDV
 - Varsling
 - Andre
- Hvem skal føre referat fra byggherremøter?
 - Dersom ikke annet er avtalt, skal totalentreprenøren føre referat, jf. NS 8407 pkt. 4.2. Motsatt etter NS 8405 pkt. 7.1



Innhold

- Innledning
 - Oversikt entrepriserformer og kontraktsstandarder
 - Standardkontraktenes oppbygning
 - Tilpasning av standardkontrakter
- Utvalgte emner
 - Prosjektadministrasjon, byggemøter, fremdriftsplaner
 - Grunnforhold
 - Endringsregimet
 - Overtakelse
 - Sluttoppgjør
 - Reklamasjon og garantitid
- Nyttige tips

PROSJEKTADMINISTRASJON, BYGGEMØTER OG FREMDRIFTSPLANER



Møter og referater

- Hvem som fører referat, bør være resultatet av et bevisst valg.
 - I utgangspunktet fører byggherre referat etter NS 8405, mens totalentreprenør fører referat etter NS 8407
- Plikter, krav, frister etc. bør formuleres tydelig.
 - Vår erfaring: Problemer beskrives i referatene, mens partene er utydelige på konklusjoner og løsninger

Fremdriftsplanlegging



OVERSIKT, NS

- NS 8405 pkt. 18, 19.7 og 20.3
 - Begge parter skal levere fremdriftsplan
 - Entreprenøren kan kreve medvirkningsplan
- NS8406 pkt. 17 og 18.1 f)
 - BH kan kreve fremdriftsplan
- NS 8407 pkt. 21
 - TE skal levere fremdriftsplan

BH → E

- NS 8405 pkt. 19.7 (hovedfremdriftsplan)
- En «*oppdatert samlet oversikt*» som viser
 - Entreprisene i prosjektet
 - Leveransene i prosjektet
 - Den innbyrdes avhengigheten mellom disse
- NS 8405 pkt. 20.3 (medvirkningsplan)
- E kan i tillegg kreve at BH utarbeider en
 - «*plan for levering av de ytelser entreprenøren er avhengig av, herunder prosjektering av kontraktarbeidet.*»

E → BH

- NS 8405 pkt. 18.1 (fremdriftsplan)
- En «*fremdriftsplan for egne arbeidere*» som viser
 - Hovedaktivitetene
 - Hvilke aktiviteter disse er avhengige av
 - Arbeid som utføres av sideentreprenører
 - Arbeid som utføres av andre av BHs kontraktmedhjelpere
 - Prosjekterende
 - Rådgivere
 - Tredjepersoner (strømleverandører, Statens Vegvesen mv.)
 - BH selv (beslutninger, avklaringer mv.)

Fremdriftsplanens status

- Partenes første planer er samordnet, men:
 - Fremdriftsplanene etablerer ikke et bindende opplegg for produksjon.
 - Entreprenøren står i utgangspunktet fritt til å legge om sitt opplegg, så lenge dette ikke kommer i konflikt med plikten til samordning.
 - Omlegging kan innebære plikt til å varsle byggherren hvis «*entreprenøren har behov for et dokument eller annen ytelse tidligere enn det byggherren har grunn til å tro*», jf. NS 8405 pkt. 20.2.

Entreprenørens fremdriftsplan

- Varsel om fremdriftsstatus, jf. NS 8405 pkt. 18.2
 - Jevnlig «*informere*» om status basert på egen plan
 - Uten ugrunnet opphold «*varsle*» hvis det «*oppstår eller vil kunne oppstå avvik av betydning*» basert på egen plan
- Revisjon av fremdriftsplan, jf. NS 8405 pkt. 18.2
 - «*Hvis den faktiske fremdriften avviker fra gjeldende fremdriftsplan i en slik grad at planen ikke lenger utgjør et hensiktsmessig grunnlag å rapportere mot, kan byggherren kreve at planen revideres.*»



Byggherrens fremdriftsplan

- Ingen varsel om fremdriftsstatus, men
 - har et overordnet ansvar for å «sørge for den tidsmessige koordineringen av aktørene i prosjektet», jf. NS 8405 pkt. 19.7
 - har plikt til å samordne sine leveranser og annen medvirkning slik at oppfyllelse skjer «i så god tid at entreprenørens planlegging og fremdrift ikke hindres eller forsinkes i forhold til entreprenørens produksjonsopplegg.», jf. pkt. 20.2
- Revisjon av fremdriftsplan, jf. NS 8405 pkt. 19.7
 - Hovedfremdriftsplanen skal «ajourføres for endringer, nye leveranser og entrepriser i prosjektet.»

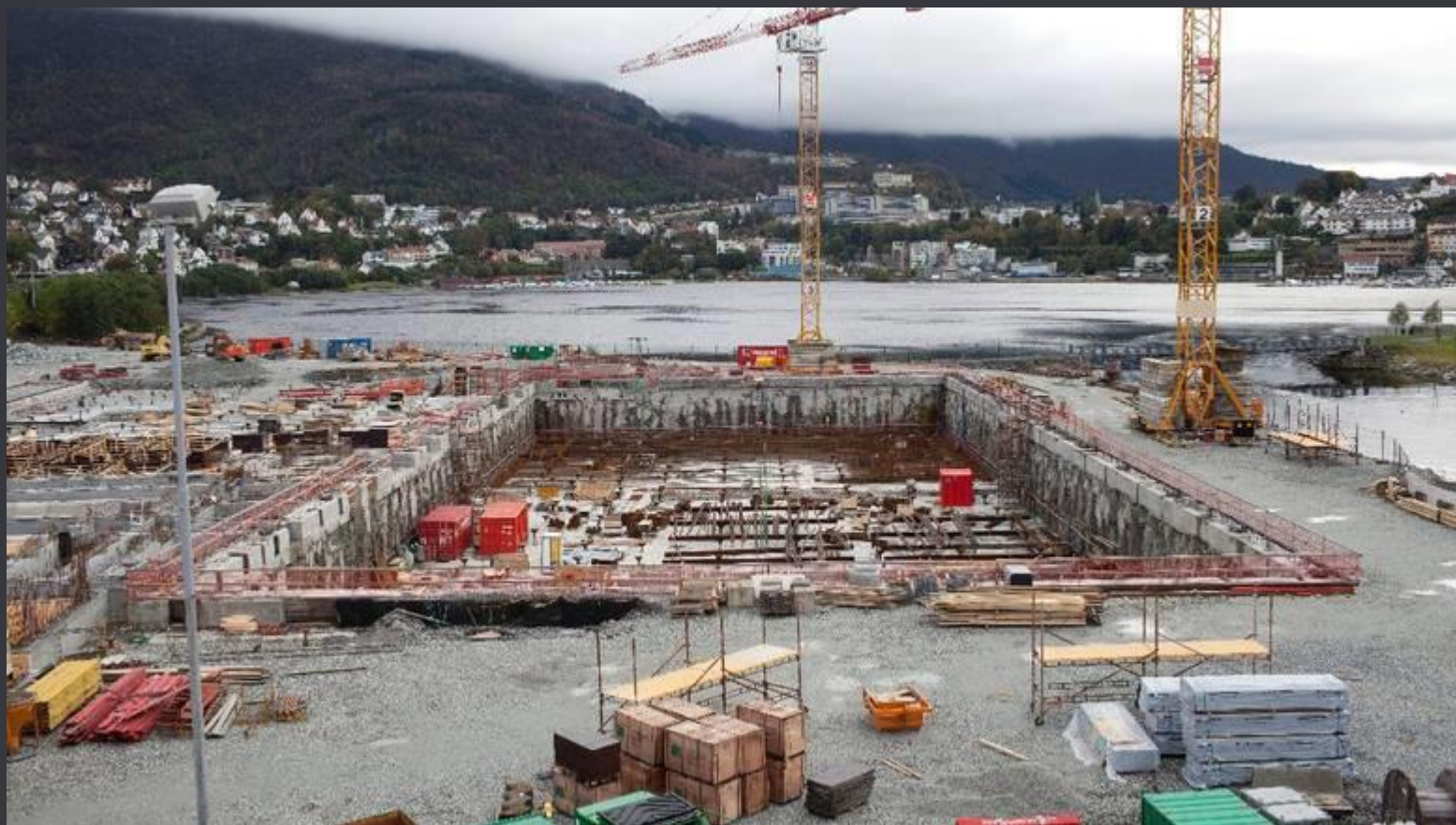


Fristforlengelse – utgangspunkt

- Fremdriftsplanen er ikke bindende
- Formålet med fristforlengelse er å skyve på frister som er belagt med dagmulkt, dvs.
 - Sluttfrist, jf. NS 8405 pkt. 34.1 (1)
 - Andre frister hvor det fremgår uttrykkelig av kontrakten at de er dagmulktbelagte, NS 8405 pkt. 34.2 (2)

Grunnforhold

Praktisk tema



Rasproblematikk



Uventede kabler, rør og andre installasjoner



Forurensning



Uforutsette masser



Høyt grunnvann



Utgangspunkt for risikoplassering

- Rt. 1917 s. 673:
 - Ansvar og risiko fordeles etter funksjonsfordelingen i kontrakten.
- Sandvik, Entreprenørrisikoen s. 117:
 - «... tilbøyelig til å legge risikoen [...] på den ”som er nærmest til” å ta vedkommende begivenhet i beregning ved kontraktsslutning eller kontraktsavviklingen»

Utgangspunkt for risikoplassering forts.

- Sandvik, Entreprenørrisikoen s. 209:
 - «*Er intet særskilt sagt, må entreprenøren ha adgang til å basere sin priskalkyle og sitt arbeidsopplegg på at arbeidet kan gjennomføres etter de metoder og med de hjelpemidler som er vanlige [...]*»
- Hagstrøm, Utvalgte emner s. 53:
 - «*[...] vår rett anerkjenner som en grunnleggende premiss for entreprenørens kontraktsforpliktelse at situasjonen er normal i forhold til en nøktern vurdering av tilgjengelige data.*»

Reelle hensyn

- Byggherren stiller med byggetomten
- Byggherren har den langsiktige økonomiske interessen i bygget/ anlegget
- Entreprenøren skal kalkulere en ”riktig” pris iht. foreliggende informasjon, uten risikopåslag for overraskelser
- Byggherren kan foreta grunnundersøkelser før kontraktsinngåelsen
- Byggherren bestemmer ofte byggets plassering
- Totalentreprenøren har ofte høyere fagkunnskap enn byggherren



NS 8407 vs. NS 8405

- NS 8407 pkt. 23:
 - «*Byggherren* har risikoen for forhold ved grunnen dersom de avviker fra det totalentreprenøren hadde grunn til å regne med [...]»
- NS 8405 pkt. 19.3 (2):
 - «*Byggherren* bærer risikoen for at [...] grunnforholdene er slik entreprenøren hadde grunn til å regne med ut fra [...]»

➔ i utgangspunktet *ingen prinsipiell forskjell* mellom utførelsesentreprise og totalentreprise

NS 8407 vs. NS 8405 forts.

- En ev. forskjell vil følge av funksjonsfordelingen i kontrakten:

Utførelsesentreprise

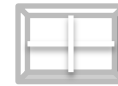
- **Byggherren** har prosjektert
 - fundamenteringsløsning
 - metode for grunnarbeider
 - plassering av bygget
- Innhentet informasjon om grunnen
- Sørget for offentlige tillatelser, 19.6
- Foretatt grunnundersøkelser?
- Assistert av fagkyndige
- Ofte enhetspriskontrakter
 - Byggherre har mengderisiko

Totalentreprise

- **Totalentreprenør** har prosjektert
 - fundamenteringsløsning
 - metode for grunnarbeider
- Innhentet informasjon om grunnen
- Sørget for ramme- og igangsettingstillatelse, pkt. 16.3
- Den fagkyndige part
- Ofte fastsum (fikssum)
 - Totalentreprenør har mengderisiko



Risiko for grunnforhold
etter NS 8407 pkt. 23.1



Alle foreliggende opplysninger i saken

TE
risiko

UNDERSØKELSESPLIKT

Forhold TE
hadde grunn til å
regne med ved
utarbeidelsen av
tilbudet:

BH
risiko

OPPLYSNINGSPLIKT

Forhold TE *ikke*
hadde grunn til å
regne med ved
utarbeidelsen av
tilbudet:

Byggherrens opplysningsplikt

- I konkurransegrunnlaget
- Forhold ved
 - Grunnen
 - Byggeområdet
 - Dets omgivelser
- Kjente eller ”måtte kjenne til”
- Nærliggende å anta at totalentreprenøren hadde interesse av å få

Byggherrens opplysningsrisiko

- Uriktige opplysninger han har gitt
- Manglende opplysninger om forhold han måtte kjenne til
- Riktigheten av opplysninger som entreprenøren er pliktig til å innhente

Undersøkelsesplikten pkt. a)

- Aktsom besiktigelse av
 - ”byggeområdet”
 - ”og dets omgivelser”
- Ikke krav om grunnundersøkelse *før kontraktsinngåelse*
- Pkt. 25.1.1: Undersøkelsesplikt *som del av produksjonsplanlegging*:
 - b) Skal vurdere behov for (ev. supplerende) grunnundersøkelser
 - d) Skal vurdere om grunnforholdene er slik entreprenøren kunne regne med



Undersøkelsesplikten pkt. b)

- Innhente **foreliggende opplysninger** om forhold ved grunnen, så som for eksempel forurensninger, geologiske og geotekniske forhold ved kontakt med **offentlige etater...**
- Hvem?
 - Offentlige planverk
 - Kommunen:
 - Byggesaksavdelingen
 - Teknisk avdeling/kommunalteknikk
 - Kontakt for ras/skred/flom/forurensning etc.?
 - Geokart
 - Matrikkelen
 - KLIF (tidligere SFT)?
 - Radonregister?

...i den grad slike opplysninger ikke er fremlagt av byggherren (!)

Undersøkelsesplikten pkt. c)

- Innhente **opplysninger** om kabler og rør ved kontakt med offentlige etater **og andre** det er nærliggende å kontakte om dette...
- Hvem?
 - Vann- og avløpsetaten
 - Energiverk
 - Fjernvarmeleverandør
 - Telenor
 - Andre kabeleiere
 - Gatevarme
 - Naboer, private stikkledninger mv.
 - Geomatikk AS?
 - Andre?

...i den grad slike opplysninger ikke er fremlagt av byggherren (!)

Praktiske problemstillinger

- **Hvem** skal entreprenøren kontakte?
- Hvordan sikre at tilbyderne forstår regelen likt?
- Hvor grundig skal undersøkelsene være?
- Er det offentlige og etatene rustet for slik pågang?
- Hvem tar den samfunnsmessige kostnaden ved dette?
- Hva hvis BH gir enkelte opplysninger, men ikke er komplett?
- Oppfordrer regelen BH til å undersøke forholdene selv?

Undersøkelsespliktens konsekvenser for risiko

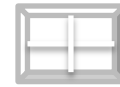
- TE bærer risikoen dersom han ikke gjennomfører aktsom besiktigelse eller undersøkelser.
- BH bærer risikoen for **riktigheten av opplysninger** TE innhenter etter bokstav b) og c).

Avtalt plassering av risikoen, pkt. 23.2

- Unntaksregel i pkt. 23.2
- Risikooverføringen bør være i en egen prisbærende post
- Protokoll: ”*anbefales sterkt at det innhentes nødvendige grunnundersøkelser*”
- Begrenset adgang for BH til å fraskrive seg risiko
 - Kan ikke fraskrive seg opplysningsrisikoen
 - NB: Vesentlige avvik
 - Hva blir konsekvensen om begrensningen avtales bort?
- Begrensning iht. læren om bristende forutsetninger
 - Rt. 1999 s. 922 Salhus flytebru



Risiko for grunnforhold etter NS 8407 pkt. 23.1



Alle foreliggende opplysninger i saken, herunder:

**TE
risiko**

Opplysninger gitt av BH og annen allmenn informasjon som TE hadde eller burde hatt kunnskap om

Informasjon TE har eller burde ha skaffet seg ved **aktsom besiktigelse** av byggeområdet og dets omgivelser, jf. bokstav a)

Korrekt informasjon TE har eller *burde ha fått* ved å innhente opplysninger etter **bokstav b) og c)**

Særlig informasjon som TE kjente eller måtte kjenne til

Forhold TE hadde grunn til å regne med ved utarbeidelsen av tilbudet:

**BH
risiko**

Uriktig, mangelfull eller ufullstendig informasjon BH har gitt, som kan ha virket inn på tilbudet

Informasjon BH ikke har gitt, men som han *kjente eller måtte kjenne til*, og som det var nærliggende og anta at TE hadde interesse av å få

Uriktig informasjon TE har fått ved å innhente opplysninger etter **bokstav b) og c)**, som kan ha virket inn på tilbudet

Forhold som ingen av partene hadde grunn til å regne med

Forhold TE *ikke* hadde grunn til å regne med ved utarbeidelsen av tilbudet:

Endringsregimet

Endringsregimet

- Når er en justering av kontraktsforpliktelse en ”endring”?
 - Hva er avtalt – sett opp imot BHs rett til valg av løsning (pkt. 14.6)
- Øvre grense
 - Kvalitativt: Arbeidet må stå i sammenheng med kontraktsarbeidet
 - Kvantitativt – maks. 25 prosent netto tillegg til kontraktssum
- Grensen for fradrag – grensen mellom endring og avbestilling?
 - Ved avbestilling krav om erstatning for positiv kontraktsinteresse.
- Når anses mengdereguleringer som endringer?
 - Rt. 2014 s. 520 (Repstad Anlegg)
 - HR kom til at reduksjon av mengdene i forhold til det som var anslått i anbudsgrunnlaget for en kontrakt som var basert på enhetspriser, ikke skulle anses som avbestilling og således ikke gi grunnlag for erstatning, selv om det samlede vederlaget ble redusert med mer enn 15 prosent i forhold til kontraktssummen.
- Hva burde TE tatt i betraktning ved kontraktsinngåelsen?
- Når er avviket vesentlig?

Endringsregimet forts.

- Kan deles i tre hovedbolker:
 - Endringsordre fra byggherren
 - Endringsanmodning fra entreprenøren
 - Krav pga. andre forhold
- Endringsregimet; et ”ping-pong-system”

Endringsordre fra byggherren

- Vilkår – pkt. 31.3
 - Skriftlig
 - Riktig avsender
 - Må stå i sammenheng med kontrakten
 - Ikke samlet overstige 15 prosent netto tillegg til kontrakten

Endringsanmodning fra entreprenøren

- Også benevnt irregulær endringsordre, dvs. at BH ikke har sendt endringsordre (endring fremkommer for eksempel på tegning)
- Vilkår for plikt til utførelse, pkt. 32.1
 - Fremgå av arbeidstegninger, arbeidsbeskrivelse eller lignende som er utarbeidet av BH
 - Være gitt av en person som har fullmakt
- Endringsanmodning skal være skriftlig (pkt. 32.2 (1)). Dvs. BH kan avvise krav om tilleggsvederlag dersom endringsanmodning ikke er korrekt. Forutsetter at BH selv forholder seg til skriftlighetskrav...
- BH må utstede endringsordre eller avslå anmodningen (pkt. 32.3 (1))
- Husk tidsfrist – både for egen del og ved vurdering av fremsatt krav (har entreprenør overholdt fristen).

Krav pga. andre forhold

- Krav pga. svikt ved BHs medvirkning (pkt. 22.1, 22.2, 22.3, 22.4, 24)
- Krav pga. forhold ved grunnen (pkt. 23.1, 23.2, 23.3)
- Krav pga. andre forhold BH har risikoen for (pkt. 33.1 bokstav c, 34.1.2.)
- Krav pga. forhold utenfor partenes kontroll (force majeure) (pkt. 33.3)

Uenighet om krav/ endringsordre

- TE har utførelsesplikt (pkt. 35.1)
- Oppmannsavgjørelse (pkt. 50.3)
- Søksmål (pkt. 35.2) – NB! Søksmål må være tatt ut senest åtte måneder etter overtagelsen!

Fristforlengelse

- Årsak i forhold BH svarer for, eller i forhold utenfor partenes kontroll (force majeure)
- Beregning av fristforlengelse, pkt. 33.5
- Forskyvning av aktiviteter på kritisk linje



Endringsregimet ikke tilpasset partenes intensjoner

- Kan endringsregimet settes til side dersom partene ikke har forholdt seg til det under kontraktperioden?
 - Rettspraksis gir eksempler på dette

- LB-1997-3165:

”Både den inngåtte avtale og standarden krever skriftlige avtaler mellom partene ved bestilling av endringer- og tilleggsarbeider. Lagmannsretten legger til grunn at partene rent faktisk ikke har innrettet seg etter dette. De har tydeligvis hatt en helt uformell form og inngått avtaler om både endringer- og tilleggsarbeider muntlig. Det er ført bevis for at Holters har akseptert å betale ekstra for flere slike arbeider som er muntlig avtalt. Holters kan ikke høres med at avtalene var skriftlig inngått fordi Thorud hadde notert disse i sin notatbok. Dette må få den rettslige konsekvens at kravet til skriftlighet ikke kan opprettholdes som et vilkår for å anse noe som et tilleggsarbeide.”

Endringer i kontraktperioden – forholdet til anskaffelsesregelverket

Endringer i kontraktperioden

- Under gjennomføringen av en kontrakt kan det oppstå behov for å endre kontraktens innhold.
- Normalt kan behovet for endringer møtes med at partene endrer kontrakten uten at endringen har øvrige virkninger enn de rent privatrettslige.
- For kontrakter inngått etter regelverket for offentlige anskaffelser gjør imidlertid særlige hensyn seg gjeldende.

Endringer i kontraktperioden forts.

- Utgangspunktet er at det er adgang til å endre inngåtte kontrakter uten at anskaffelsesregelverket kommer til anvendelse.
- Unntak fra dette utgangspunktet – vesentlige endringer i en inngått kontrakt vil kunne medføre at man i realiteten står overfor en ny kontrakt i anskaffelsesregelverkets forstand som må følge anskaffelsesregelverket når den inngås.

Hva er en endring?

Spørsmål om endringer oppstår typisk i forbindelse med endringer i selve ytelsen og omfanget av denne, endring av kontraktspart og endring i betingelser som pris, ferdigstillestidspunkt mv.

Hensyn som begrenser endringsadgangen

- Lov om offentlige anskaffelser § 5 stiller grunnleggende krav til konkurranse, ikke-diskriminering, likebehandling og gjennomsiktighet.
- Som utgangspunkt er derfor endringer som ville endre den opprinnelige konkurransesituasjonen utelukket.

Forbud mot «vesentlige endringer»

- Lov om offentlige anskaffelser § 5 stiller grunnleggende krav til konkurranse, ikke-diskriminering, likebehandling og gjennomsiktighet.
- Som utgangspunkt er derfor endringer som ville endre den opprinnelige konkurransesituasjonen utelukket.
- Grunnen til dette er at vesentlige endringer vil kunne endret konkurransesituasjonen ved at andre leverandører kunne ha deltatt i konkurransen, eller andre leverandører kunne ha vunnet konkurransen.

Forbud mot «vesentlige endringer»

- Ved vurderingen av vesentlige endringer tas det utgangspunkt i kontrakten slik den er kunngjort.
- KOFA har uttalt at det skal gjøres en konkret helhetsvurdering av avtaleforholdet før og etter endringen, jf. KOFA sak 2010/7 avsn. 62.

Konsekvenser

- Når en endring blir ansett som vesentlig anses dette for å være en ny kontrakt som krever egen kunngjøring.
- Representere en ulovlig direkte anskaffelse.
- Retten kan kjenne kontrakten «uten virkning for fremtidig kontraktsoppfyllelse»
- Oppdragsgiver ilegges et overtredelsesgebyr

EU-dommen, C-454/06, «Presstetext»

- Vesentlige endringer kan foreligge dersom det innføres bestemmelser som:
 - Dersom det hadde vært del av den gjennomførte konkurransen, hadde gjort det mulig for andre leverandører å delta i konkurransen.
 - Hadde gjort det mulig å akseptere et annet tilbud enn det som ble antatt
 - Utvider avtalens omfang til f.eks. å omfatte andre tjenesteytelser enn den opprinnelige avtalen
 - Endrer avtalens økonomiske balanse til fordel for leverandøren på en måte som ikke var fastsatt i konkurransegrunnlaget.

Særlig om endring av kontraktspart

- Endring av kontraktspart regnes i utgangspunktet som en vesentlig endring.
- Grunnen til dette er at en leverandør som får kontrakten overført til seg ikke har vært prøvet på kriteriene som gjaldt for deltakelsen i konkurransen (kvalifikasjonskravene), jf. KOFA sak 2008/37 «Raufoss Taxi».
- Dersom det foreligger tilstrekkelig identifikasjon mellom ny og gammel kontraktspart, vil endring av kontraktspart imidlertid kunne godtas.
- Eierskifte OK
- Endring av underleverandører – som hovedregel OK (med mindre leverandør har støttet seg på underleverandør i tilbudet).
- Konkurs, vesentlig endring dersom oppdragsgiver selv overdrar kontrakten til ny leverandør (unntaksbestemmelser om adgang til direkteanskaffelse kan komme til anvendelse)
- Overdragelse fra konkursboet trolig OK

Særlig om endring av kontraktsytelsen

- Endring i medhold av kontraktens endringsbestemmelser vil normalt ikke anses som vesentlig i anskaffelsesrettslig forstand.
- Som hovedregel OK dersom det i konkurransegrunnlaget er tatt høyde for endringen (beskrevet et mulig behov), men individuelt utformede endringsbestemmelser kan bli tolket strengere enn endringsbestemmelser i standardkontraktene.
- Vurderingstema; er endringsbestemmelsen for vid til å være forenlig med anskaffelsesreglene?
- Vurderingstema KOFA, har endringen rimelig kommersiell og funksjonsmessig sammenheng med den først inngåtte avtalen?
- KOFA 2008/5: *«Standarden setter allikevel en grense for hvor omfattende endringer eller fradrag som kan kreves innenfor en og samme kontrakt. Endringer må stå i sammenheng med det kontrakten omfatter, og ikke være av vesentlig annen art og omfang... Klagenemda mener at når omforente endringer og tillegg går ut over dette, dreier det seg om en annen innholdsmessig kontrakt enn den som var inngått»*
- Årsaken til endringsbehovet kan være relevant ved fastlegging av hva som anses som vesentlig. Dersom oppdragsgiver ikke kunne forutse behovet, tilsier dette at endringen vurderes noe mer lempelig.

Særlig om endring av kontraktsbetingelser

- Konkurrans- og likebehandlingsprinsippet tilsier at kontrakten må gjennomføres til de betingelser konkurransen er vunnet på.
- Kontraktsfestede endringer, for eksempel prisreguleringsklausul, som hovedregel OK.
- En endring betraktes som vesentlig når den endrer avtalens økonomiske balanse til fordel for leverandør.
- Økning i pris – klar hovedregel om at dette utgjør en vesentlig endring (domstolen har oppstilt et snevert unntak for «ubetydelige tilpasninger» som kan forklares på en objektiv måte (for eksempel for å forenkle fakturering)
- Endring av risikofordeling til fordel for leverandør som hovedregel en vesentlig endring.

Manglende håndhevelse av kontrakt

Kofa-sak:

«Innklagede hevder at valgte leverandør ikke varslet om bruk av biler som ikke oppfyller utslippskravene, og at innklagede heller ikke på annen måte har fått kunnskap om forholdet før veiesedlene nå ble fremlagt. Klagenemnda bemerker at innklagede ikke synes å ha fulgt opp eller håndhevet kontrakten på dette punkt utover å be valgte leverandør om en bekreftelse på rett kontraktsoppfyllelse i oktober 2013... Eidsvoll kommune har foretatt en ulovlig direkte anskaffelse ved å unnlate å håndheve valgte leverandørs mislighold av kontrakten.»

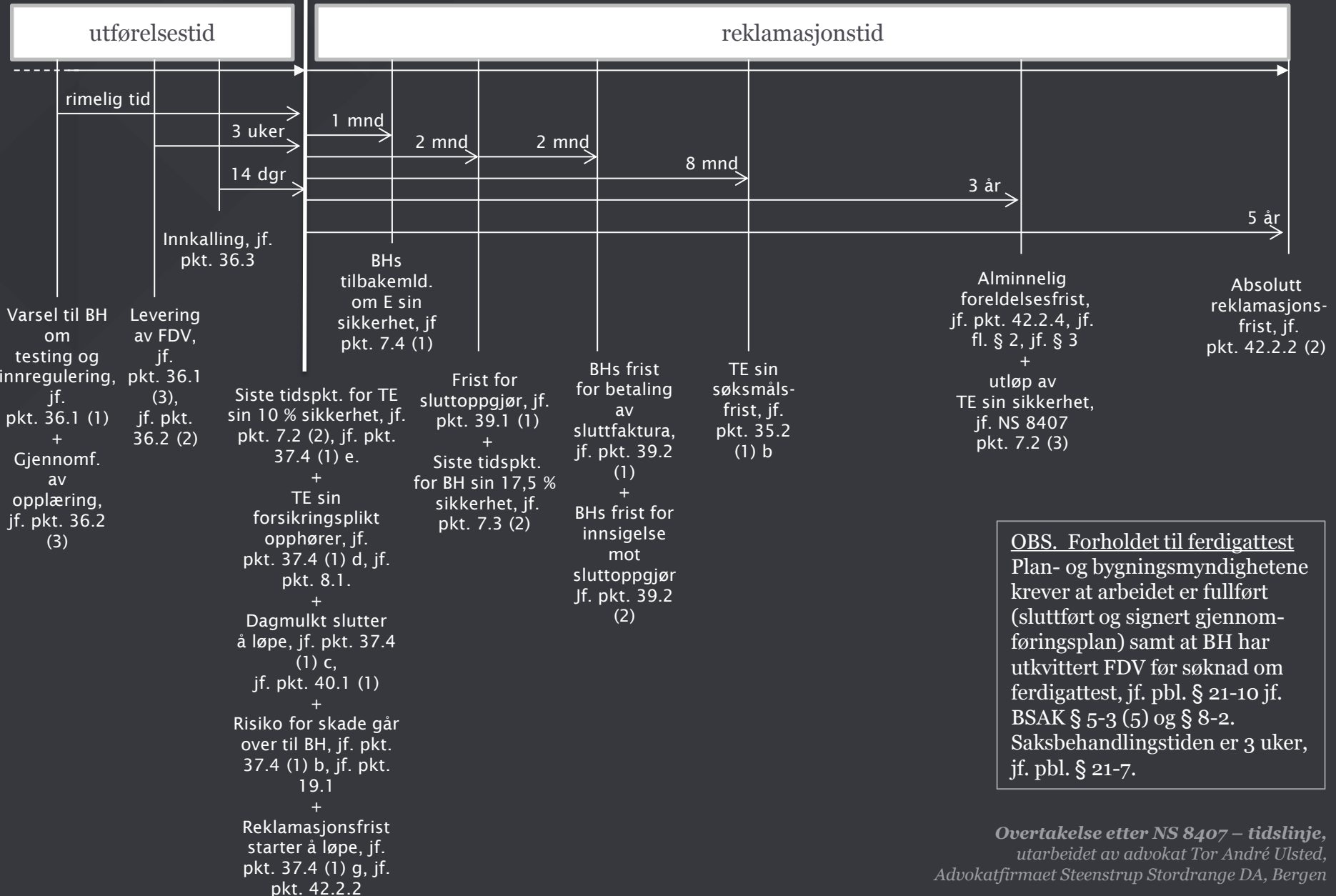
Nye regler underveis

- Nye bestemmelser om adgangen til å gjøre endringer i inngåtte kontrakter. Bestemmelsene er langt på vei en kodifisering av gjeldende praksis fra EU-domstolen hvor grunnvilkåret er at partene kan gjøre endringer som ikke er å anse som vesentlige.
- Samtidig går forslaget på noen punkter lengre enn rettspraksis, og er i så måte en viktig avklaring i forhold til hvilke endringer som kan foretas uten ny konkurranse. Eksempelvis vil følgende endringer alltid være tillatt uten å gjennomføre en ny anskaffelse:
 - Ved visse tilleggsleveranser fra den opprinnelige leverandøren. Dette forutsetter bl.a. at prisøkningen ved tilleggsleveranser ikke må overstige 50 prosent av den opprinnelige kontraktsverdien.
 - Ved uforutsette omstendigheter som en aktsom oppdragsgiver ikke kunne forutse. Heller ikke i slike tilfeller må prisøkningen overstige 50 prosent av den opprinnelige kontraktsverdien.

Overtakelse

Overtakelses-
forretning, jf.
pkt. 32.3

STEENSTRUP
STORDRANGE



OBS. Forholdet til ferdigattest
Plan- og bygningsmyndighetene krever at arbeidet er fullført (sluttført og signert gjennomføringsplan) samt at BH har utkvittert FDV før søknad om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 jf. BSAK § 5-3 (5) og § 8-2. Saksbehandlingstiden er 3 uker, jf. pbl. § 21-7.

Rett til å nekte overtakelse

- NS 8407 pkt. 37.3:
 - Totalentreprenøren kan ikke kreve overtakelse før avtalt sluttfrist.
 - Er ikke annet avtalt, skal **arbeidene være ferdigstilt** for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det **kun påvises mindre mangler, og** manglene eller utbedringen av dem **har liten praktisk betydning** for den forutsatte bruken av kontraktsgjenstanden.
 - Byggherren kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger **mangler ved den dokumentasjon** som det er avtalt skal foreligge ved overtakelsen. Byggherren kan likevel ikke nekte å overta hvis mangelen har **liten betydning for forvaltning, drift eller vedlikehold, og** dokumentasjonen heller **ikke er nødvendig** for at byggherren skal kunne vurdere om kontraktens krav er oppfylt.
 - Hvis byggherren urettmessig nekter å overta kontraktsgjenstanden, skal overtakelsen anses å ha funnet sted.

Rett til å nekte overtakelse forts.

- Særlig om mangler ved dokumentasjon
- Bør være trygg før overtakelse nektes pga. manglende dokumentasjon
 - Kan oppfattes firkantet av domstolen
- Påstand:
 - Lettere å argumentere for rett til å nekte ved manglende dokumentasjon nødvendig for å vurdere om kontraktens krav er oppfylt, enn for «ren» FDV (f.eks. fargekoder)

Rett til å nekte overtakelse forts. – ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

- Manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse = rett til å nekte overtakelse
 - Ferdigattest ikke relevant for alle kontrakter
 - Må se på begrunnelsen for manglende ferdigattest – kan være en BH-risiko som gir grunnlag for fristforlengelse
- At det kun foreligger midlertidig brukstillatelse, vil ikke i seg selv medføre rett til å nekte
 - Beror på en vurdering av kontrakten

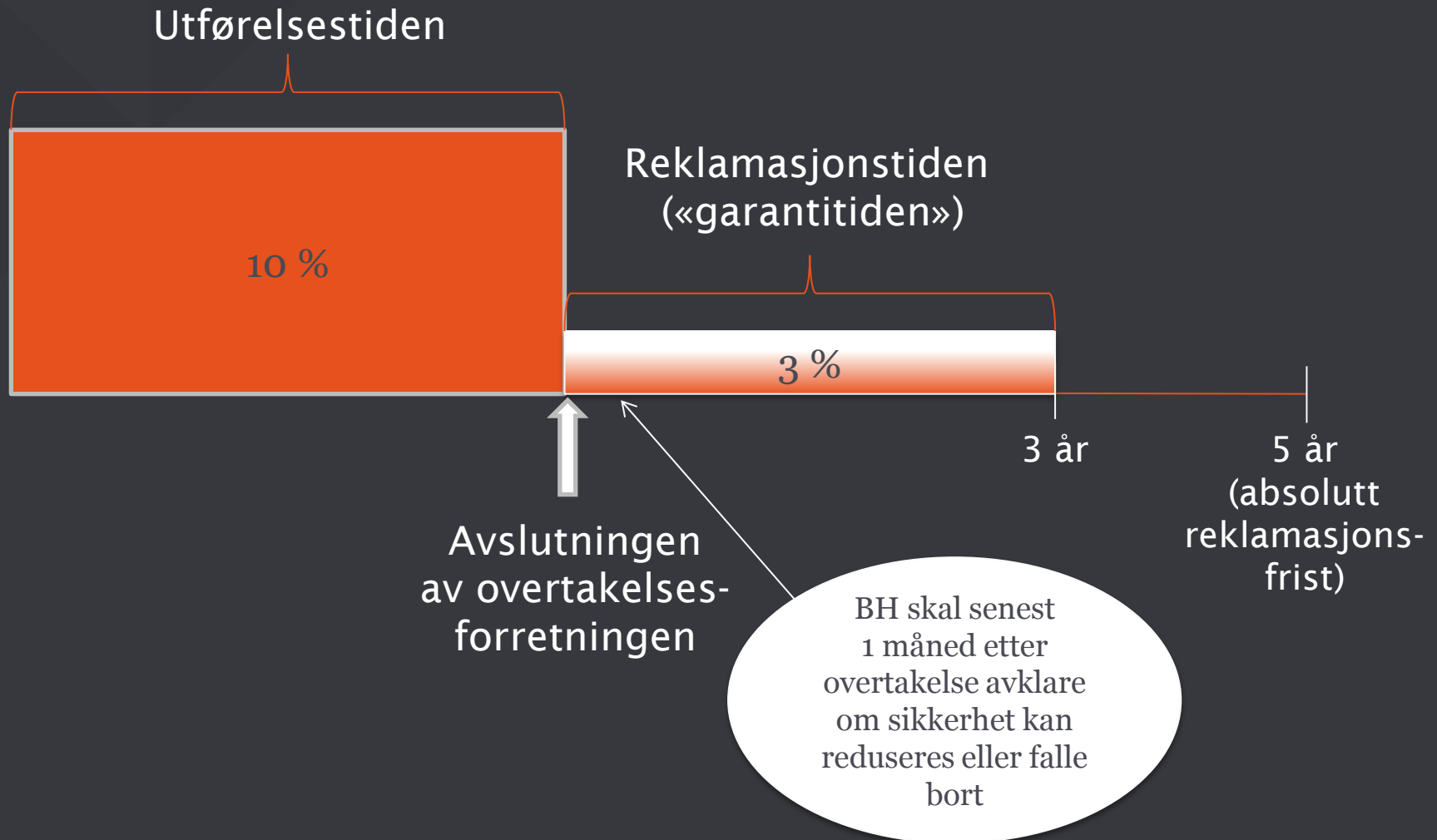
FDV

- Frist
 - Tre uker før dersom annet ikke avtalt, NS 8407 36.2
- Krav til innhold – i liten grad direkte regulert i NS 8407
 - *«Er ikke annet avtalt, skal dokumentasjonen overleveres i både elektronisk format og i papirformat inndelt etter bygningsdelstabellen eller på annen hensiktsmessig måte»*
 - NS 3456:2010 Dokumentasjon for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling
 - Dersom annet ikke er avtalt, må standarden legges til grunn som retningsgivende hva gjelder innhold

Overtakelse – feil og mangler ved overtakelse

- Nedtrapping av sikkerhet
- Oppfølging av mangler
- Tilbakehold

Nedtrapping av sikkerhet



Oppfølging av mangler

- Utgangspunkt → utbedringsplikt (også for omtvistede mangler)
- Grunnlag for prisavslag/erstatning
 - rettidig reklamasjon
 - rimelig frist for utbedring oversittet
 - kostnad til at andre utbedrer = erstatning
 - ingen utbedring = prisavslag tilsvarende reduksjon av byggets verdi, men minst entreprenørens besparelse

Tilbakehold

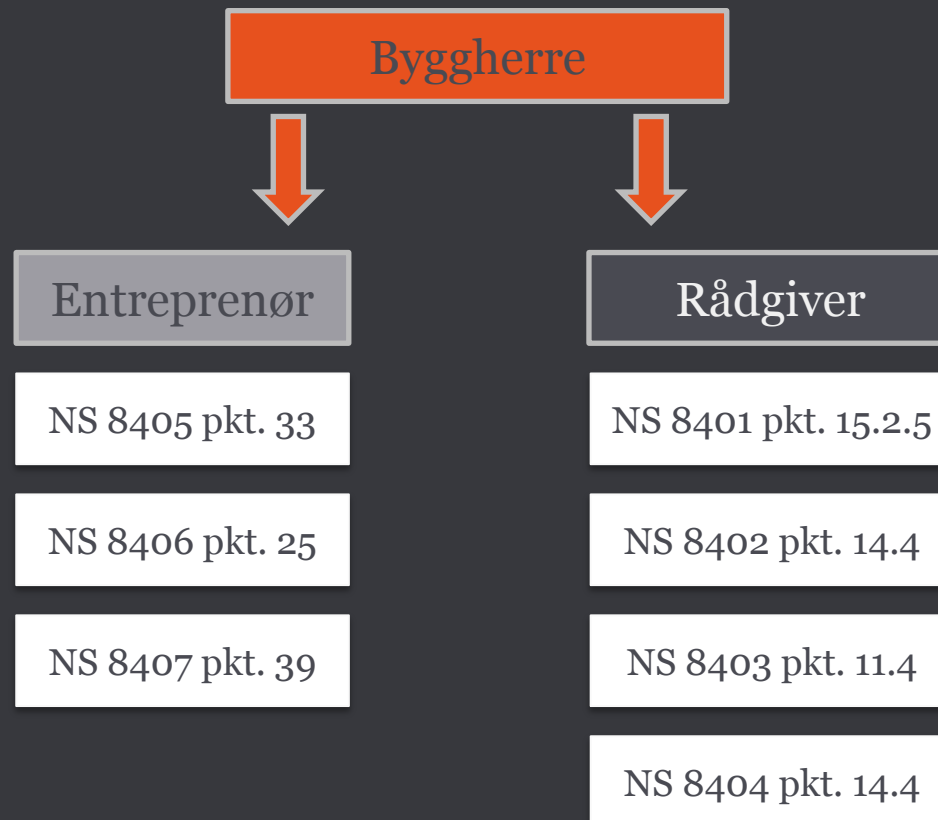
NS 8405 pkt. 29.3/ NS 8406 pkt. 23.3/
NS 8407 pkt. 28.3

- *«Er det påløpt dagmulkt, eller har byggherren andre krav som følge av entreprenørens kontraktsbrudd, kan byggherren holde tilbake så mye av betalingen at dette dekker det spesifiserte kravet.*
- *For øvrig plikter byggherren å betale uomtvistet krav innen de fastsatte betalingsfrister.»*

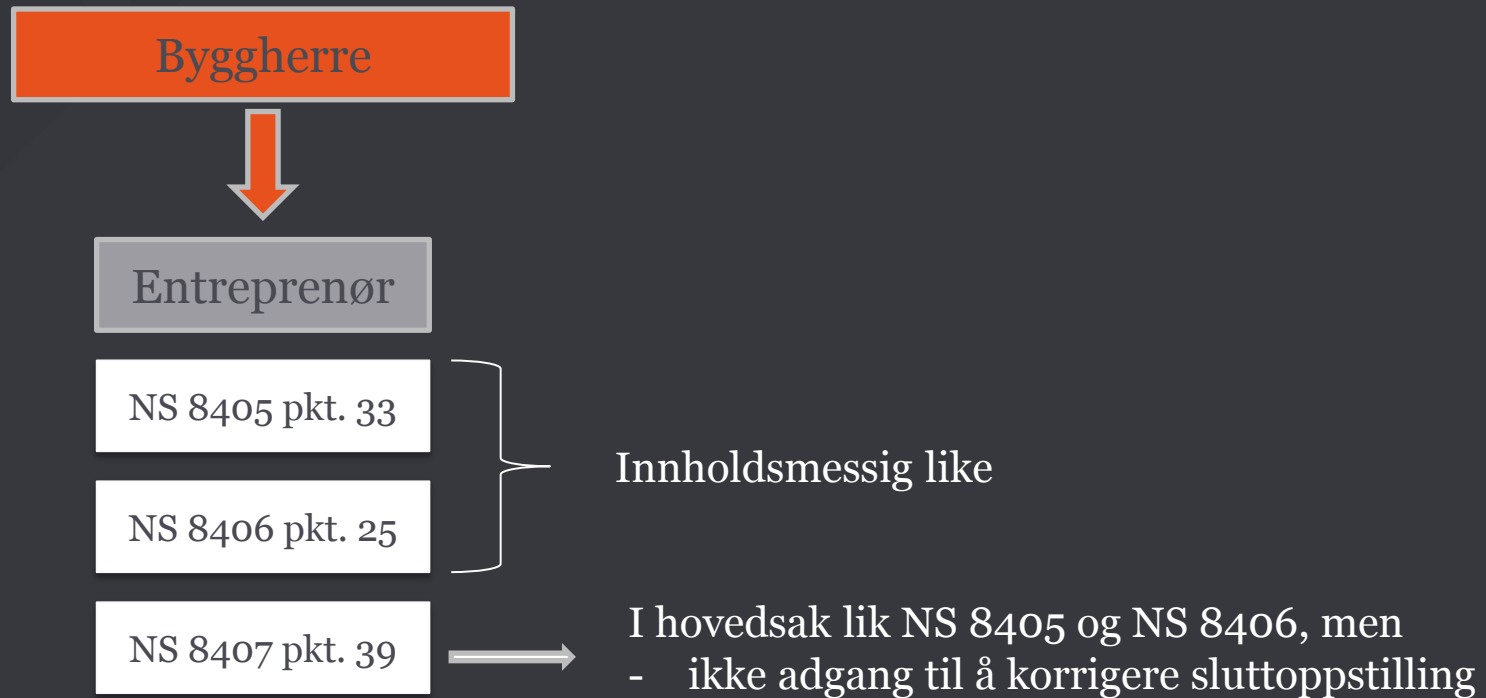


Sluttoppgjør

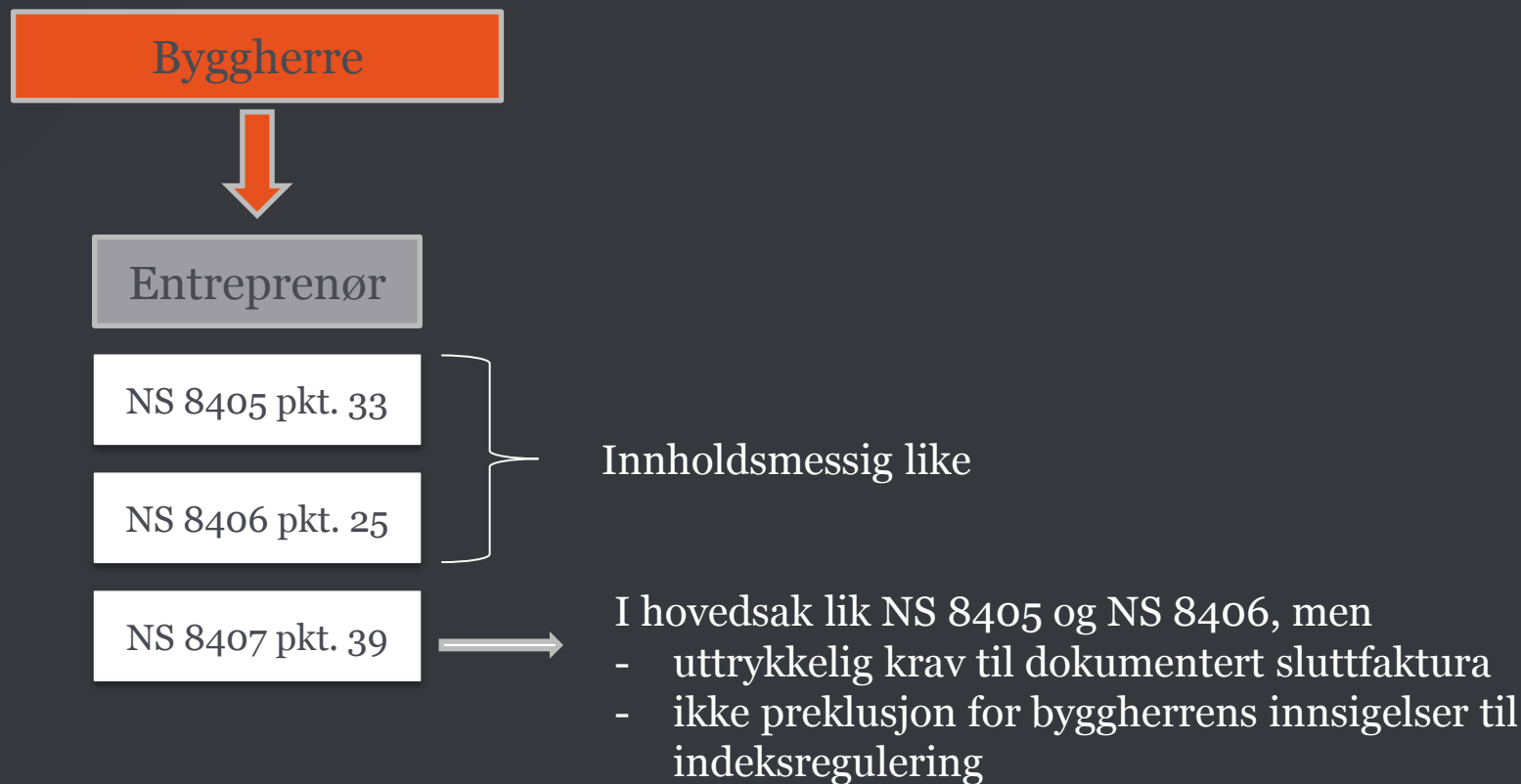
Sluttoppgjør



Entreprenørens plikter



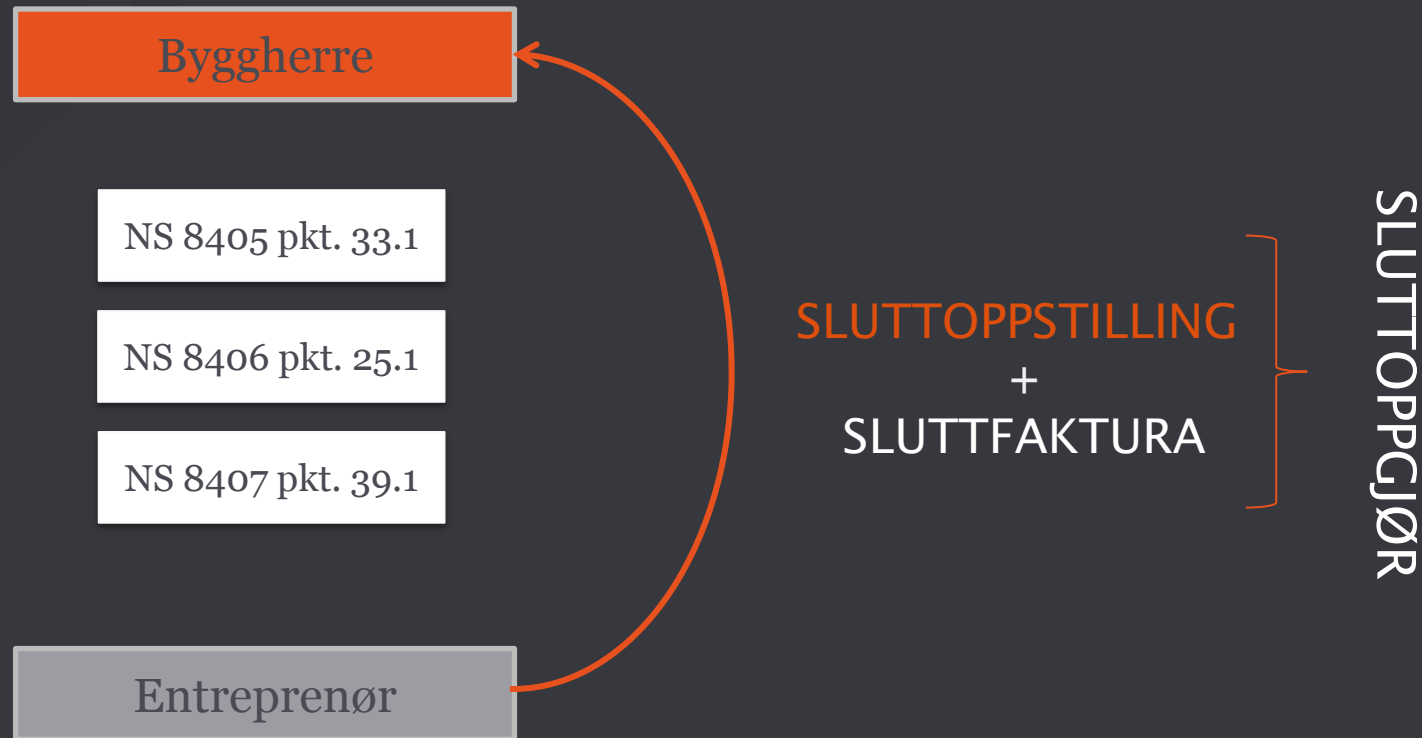
Byggherrens plikter



Formål

- I byggetiden:
 - Utsette behandlingen av omtvistede krav
- Etter overtakelse:
 - Sørge for full oversikt over begge parters krav
 - Legge til rette for en pedagogisk fremstilling
 - Legge til rette for forhandling om omtvistede krav
 - Hindre at «nye krav» dukker opp
 - Legge til rette for at partene kan gå videre

Entreprenørens plikter



Sluttoppstilling

NS 8405/06

«Sluttoppstillingen skal inneholde en full oversikt over partenes mellomværende. Den skal inneholde en **spesifikasjon over alle entreprenørens krav** i forbindelse med kontrakten.»

NS 8407

«Sluttoppstillingen skal inneholde en **spesifikasjon over alle totalentreprenørens krav** i forbindelse med kontrakten.»

Krav som ikke er medtatt i sluttoppstillingen,
vil som hovedregel være tapt

Spesifikasjonsvilkåret

- Sluttoppstillingen skal inneholde «en spesifisering» over alle entreprenørens krav.
- Må være mulig å identifisere de enkelte krav.
- Spesielt viktig for omtvistede krav og nye krav.

Virkingen

NS 8405/06

«Krav som ikke er medtatt i sluttoppstillingen kan ikke fremsettes etter utløpet av fristen nevnt i første ledd.»

NS 8407

«Krav som ikke er medtatt i sluttoppstillingen, kan ikke fremsettes senere.»

2 mnd.



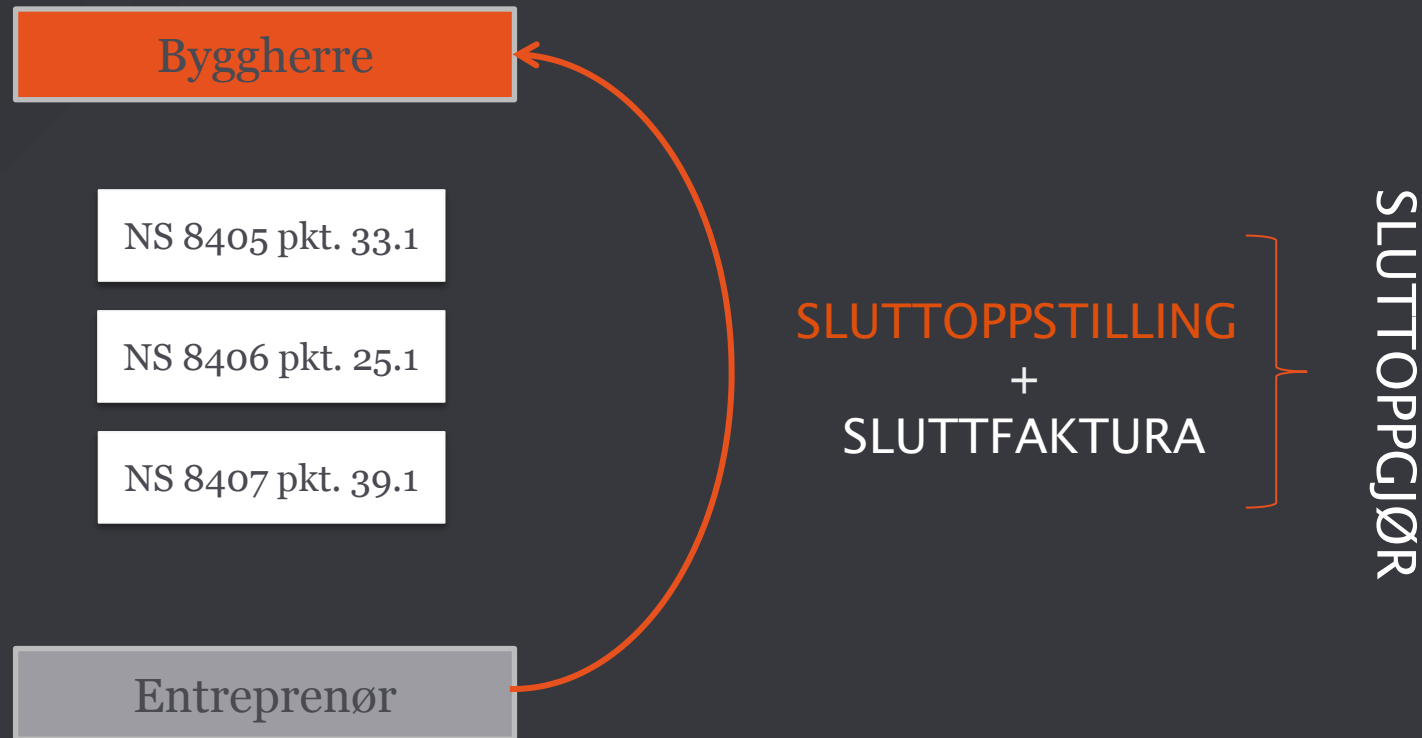
Virksomheten forts.

- Virksomheten (tap) er knyttet til «sluttoppstillingen».
 - Krav som er uteglemt og heller ikke fakturert → TAP
 - Krav som er uteglemt, men fakturert og betalt → IKKE TAP
 - Krav som er uteglemt, men fakturert og utestående → TAP
 - Krav som inngår i sluttoppstillingen, men ikke i slutt faktura → IKKE TAP
 - Krav som inngår i slutt faktura, men ikke fremgår av sluttoppstillingen → ?

Unntak

- Manglende grunnlag
- Arbeid etter overtakelse
- Krav relatert til kontraktssum
 - Innestående og indeksregulering
- Formelt omtvistede krav

Entreprenørens plikter



Slutfaktura

- I slutfakturaen skal inntas:

NS 8405/06

«alle krav entreprenøren mener å ha som ennå ikke er fakturert, herunder innestående beløp»

NS 8407

«alle krav som ikke er fakturert forut for sluttoppgjøret, herunder innestående beløp»

Den preklusive virkningen er knyttet til sluttoppstillingen, ikke slutfakturaen

Generelle krav til faktura

- NS 8405 og NS 8406 oppstiller ikke eksplisitt krav til fakturaen i forbindelse med bestemmelsene om sluttoppgjør
- NS 8407 pkt. 39.2 første ledd henviser til bestemmelsen om dokumentasjon av fakturakrav (pkt. 27.4)
- Krav til dokumentasjon av sluttfaktura gjelder også for NS 8405 (pkt. 28.3) og NS 8406 (pkt. 23.3)

Vanlige utfordringer

- Forslag til slutfaktura sendes.
- Slutfaktura sendes ikke.
 - Entreprenøren ønsker ikke å forskuttere mva.

Entreprenørens frist

2 mnd.
(med mindre
annet er avtalt)



Fristens utgangspunkt



Virkning av fristbrudd

NS 8405/06

«Dersom entreprenøren ikke overholder fristen for innsendelse av sluttoppstilling og slutfaktura, kan byggherren skriftlig fastsette en endelig frist for oversendelse. Denne fristen skal ikke være kortere enn 14 dager. Etter utløpet av fristen taper entreprenøren alle krav i forbindelse med kontrakten som ikke allerede er betalt eller nevnt i foregående ledds annet punktum.»

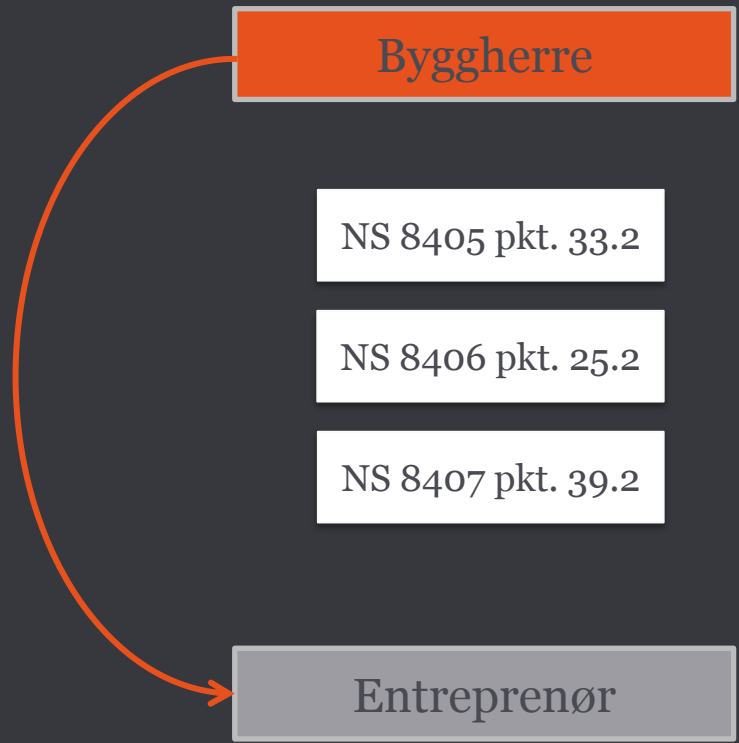
NS 8407

«Overholdes ikke fristen for innsendelse av sluttoppstilling med slutfaktura, kan byggherren skriftlig fastsette en endelig frist for oversendelse. Fristen skal ikke være kortere enn 14 dager. Etter utløpet av fristen taper totalentreprenøren alle krav i forbindelse med kontrakten som ikke allerede er betalt eller nevnt i foregående ledds annen setning.»

Ingen direkte virkning,
men byggherren kan tvinge sluttoppgjøret frem

Byggherrens plikter

BETALING
+
INNSIGELSER
+
KRAV



Byggherre

NS 8405 pkt. 33.2

NS 8406 pkt. 25.2

NS 8407 pkt. 39.2

Entreprenør

Betaling

NS 8405

«Er ikke annet avtalt, skal byggherren betale innen to måneder regnet fra mottakelsen av sluttoppstillingen vedlagt slutfakturaen. For betaling av slutfaktura gjelder de generelle betalingsbestemmelsene i 29.2, 29.3 og bestemmelsene om renter ved forsinket betaling i 30.1.»

NS 8406

«Er ikke annet avtalt, skal byggherren betale innen to måneder regnet fra mottakelsen av sluttoppstillingen vedlagt slutfakturaen.»

NS 8407

«Er ikke annet avtalt, skal byggherren i den grad slutfakturaen er dokumentert i henhold til 27.4 betale innen to måneder regnet fra mottakelsen av sluttoppstilling med slutfaktura. For betaling av slutfaktura gjelder de generelle betalingsbestemmelsene i 28.2, 28.3 og bestemmelsen om renter ved forsinket betaling i 29.1.»

Byggherrens plikter

BETALING
+
INNSIGELSER
+
KRAV

Byggherre

NS 8405 pkt. 33.2

NS 8406 pkt. 25.2

NS 8407 pkt. 39.2

Entreprenør

Innsigelser + krav

NS 8405

«Er ikke annet avtalt, skal innsigelser byggherren har mot slutfakturaen eller krav han har mot entreprenøren i forbindelse med kontrakten, fremsettes innen betalingsfristen. Innsigelser og krav som byggherren har fremsatt tidligere, skal gjentas overfor entreprenøren innen fristen dersom de opprettholdes.»

NS 8406

«Er ikke annet avtalt, skal innsigelser byggherren har mot slutfakturaen eller krav han har mot entreprenøren i forbindelse med kontrakten, fremsettes innen betalingsfristen. Innsigelser og krav som byggherren har fremsatt tidligere, skal gjentas overfor entreprenøren innen fristen dersom de opprettholdes.»

NS 8407

«Er ikke annet avtalt, skal innsigelser byggherren har mot sluttoppstillingen eller krav han har mot totalentreprenøren i forbindelse med kontrakten, fremsettes innen betalingsfristen. Innsigelser og krav som byggherren har fremsatt tidligere, skal gjentas innen fristen dersom de opprettholdes.»

Fristavbrudd

- NS 8405/06/07 sier ikke noe om fristavbrudd skjer ved mottak eller postlegging.
 - Postlegging, jf. LG-2013-175329
- NS 8407 pkt. 6 angir at en frist som ender på lørdag, helligdag eller høytidsdag forlenges til nærmest følgende virkedag.
- NS 8405/06 inneholder ingen tilsvarende presisering.
 - Lagt til grunn i LG-2013-175329 at det gjelder samme regel som i NS 8407, jf. gjeldsbrevloven § 5 andre ledd.

Innsigelser vs. krav

- **Innsigelser**

- kontraktsum (feil ved målebrev, feil ved avregning mv.)
- endringer (uenighet om endring)
- vederlagsjustering (ikke grunnlag for krav, feil prisformat mv.)
- vederlagsjustering for rigg og drift (ikke grunnlag, feil krav mv.)
- vederlagsjustering for uproduktiv drift (ikke grunnlag, feil mv.)
- etc.

- **Krav**

- dagmulkt
- erstatning for manglende samordning
- erstatning for opprydding
- etc.

Spesifikasjonskravet

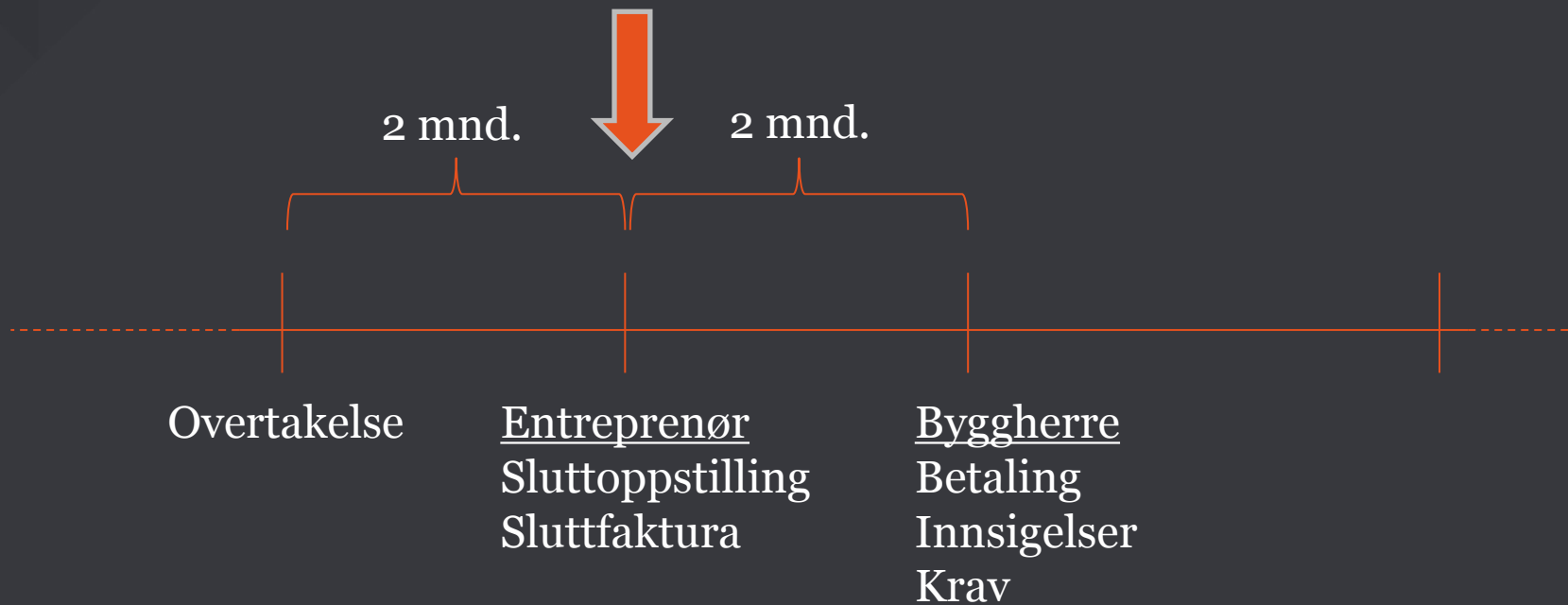
- Kravet til byggherrens innsigelser etter tidligere standarder (NS 3430/NS 3431) var ikke særlig strengt, se blant annet
 - RG-1999-914
 - LB-2010-27697
- De tidligere standardene krevde bare at innsigelser mot «sluttfaktura» skulle «gjøres gjeldende».

Spesifikasjonskravet forts.

- NS 8405/06/07 krever at byggherren fremmer innsigelser mot slutfaktura/sluttoppstillingen.
- I tillegg er det presisert at tidligere innsigelser skal gjentas.
- Strengere krav enn NS 3430/3431. Spørsmål om alle innsigelser må gjentas.
 - for sent varslet
 - ikke materielt grunnlag for kravet
 - kravet er ikke dokumentert
 - etc.

Fristen

Fristen er uavhengig av
overtakelse



Virkingen

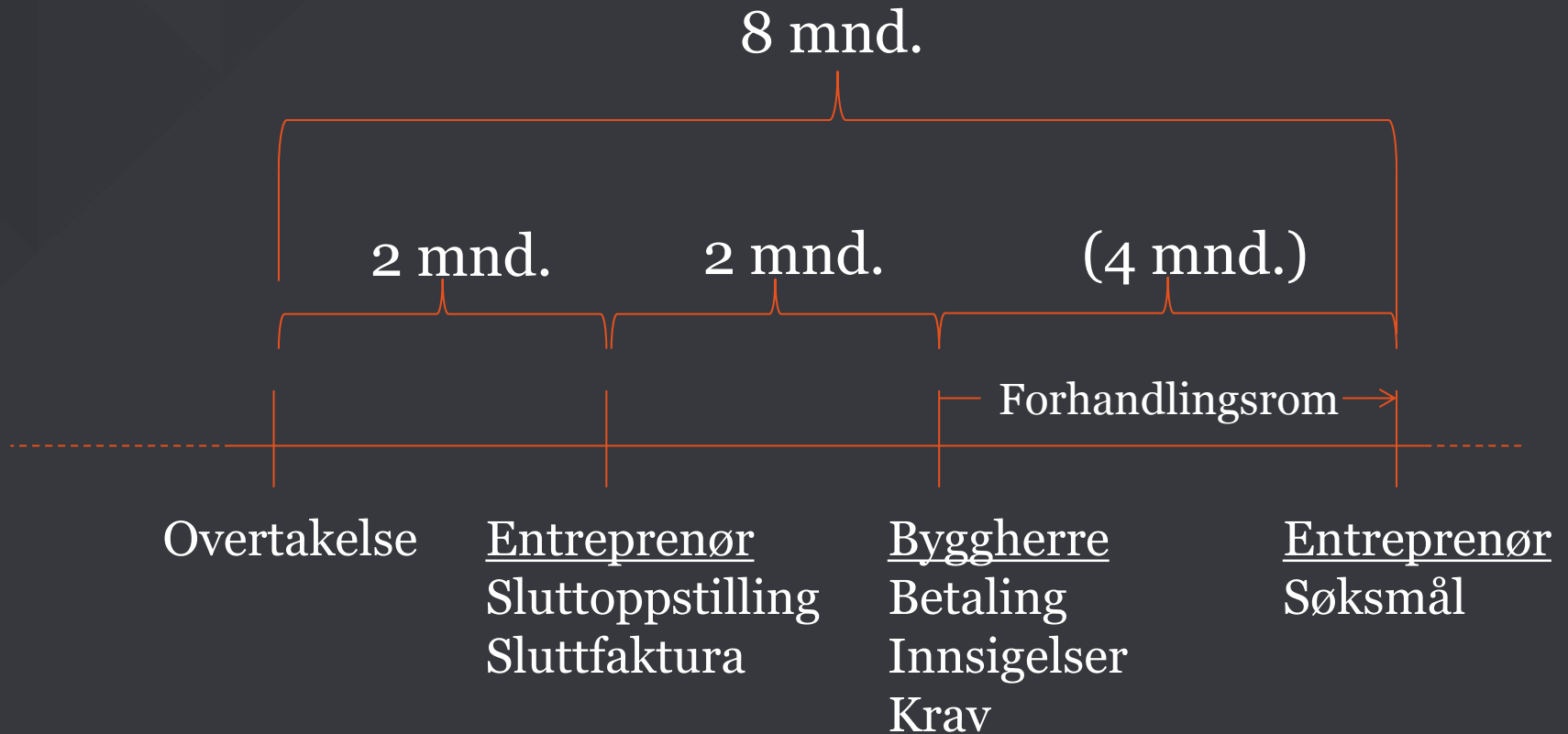
NS 8405/06/07

«Innsigelser og krav som ikke fremmes innen fristen, kan ikke fremsettes senere. Dette gjelder likevel ikke innsigelser og krav som er brakt inn for oppmann, domstolene eller voldgift.»

LG-2013-208454

«Lagmannsretten ser det videre slik at tilbakebetalingskravet ikke er et krav Hordaland fylkeskommune «har mot entreprenøren i forbindelse med kontrakten» jf. NS 8405 pkt. 33.2. andre ledd. Fyllingen Maskin AS sendte ut et krav som ikke har noe grunnlag i kontrakten fordi kravet allerede var fakturert i forbindelse med sluttoppgjøret. Dersom et slikt krav om dobbeltbetaling skulle anses prekludert som et krav i forbindelse med kontrakten ville preklusjonsreglene stenge for ethvert tilbakebetalingskrav. Dette ville gå langt utenfor de hensynene preklusjonsreglene i NS 8405 skal ivareta og ville kunne få vidtrekkende konsekvenser der det skjer feil i forbindelse med betalingen.»

Søksmålsfrist – NS 8405 og 07 (ikke 06)



Fremgangsmåter minnelige løsninger

- Prosedyren for sluttoppgjøret bør gi et godt utgangspunkt
 - Partenes standpunkter fremkommer
 - Videre forhandlinger kan spisses
- God risikovurdering
 - Styrende for forhandlingsposisjonen
 - Bør ikke utelukke rettslig prosess, men må være klar over kostnader ved prosess, både eksternt og i egen organisasjon
- Utgangspunkt: Løse punkt for punkt
 - Men åpen for hestehandel dersom situasjonen tilsier det

Reklamasjon og garantitid

Hensynet bak reglene

- Avklaring. Innrettelse. Passivitet
- Skade- og kostnadsbegrensing
- Bevis hensyn
- Lojalitet

Reklamasjonens innhold

- Hva er en reklamasjon?
- Formkrav
- Reklamasjonen skal gi informasjon om følgende
 - Hvilket avvik som gjøres gjeldende
 - Hvor avviket befinner seg
 - «En generelt formet mishagsytring er ikke tilstrekkelig» - LB-2006-6161 (Oslo Sporveier)
- Ikke krav til presis angivelse av årsak, endelig omfang mv.
 - Eksempel: Byggherre kan reklamere over råte i treverk, men reklamasjonen trenger ikke inneholde informasjon om råten skyldes lekkasje eller feil med treverket

Hvem skal reklamasjonen rettes mot?

- Den som har det kontraktsrettslige ansvar for arbeidet
- Kan være vanskelig å identifisere den ansvarlige
 - Flere entreprenører
 - Mangelens årsak er uklar
 - Hvis flere mulige ansvarlige – reklamér overfor alle
- Konkurs; boet/garantist
 - Direktekrav mot underentreprenør/leverandør
- Ansvarsforsikring
 - Gjelder ikke mangler, men følger
 - Vær oppmerksom på meldefrist på ett år – fal. § 8-5

Reklamasjon ved overtakelse

- NS 8405 pkt 36.6
 - *«Byggherren taper sin rett til å gjøre mangel gjeldende dersom han ikke senest ved overtakelsesforretningens avslutning melder fra om mangel som han har eller burde ha oppdaget ved gjennomføringen av overtakelsesforretningen.»*
- Mangelen angis i overtakelsesprotokoll
- NS 8430 – Standard for overtakelse av bygg og anlegg
 - Byggeblankett 8430 A og 8430 B
- Eksempel: Dersom byggherre oppdager en mangel på overtakelsesforretning, er det for sent å komme en dag etter og reklamere over forholdet. Hvis i tvil om det er en mangel –notér det i overtakelsesprotokollen.

Reklamasjon etter overtakelse – skjulte mangler

- Reklamasjonsfristen etter overtakelse har to deler – en absolutt og en relativ reklamasjonsfrist
 - Relativ – relaterer seg til byggherrens kunnskap
 - Absolutt – gjelder uavhengig av byggherrens kunnskap
- Begge frister må overholdes for at reklamasjonen skal være rettidig

Relativ reklamasjonsfrist

- Fristen løper fra man ”har eller burde ha oppdaget” mangelen
 - Hva ligger i begrepet ”burde ha oppdaget mangelen”?
- Fristens lengde
 - Uten ugrunnet opphold
 - NS 8405 pkt. 36.7 , NS 3431 pkt. 37.8, NS 3430 pkt. 32.8
 - Hvor lenge er uten ugrunnet opphold?
- Den relative reklamasjonsfrist og reglene om 1-års befaring
 - Avvikende avtaler

Absolutt reklamasjonsfrist

- Fristen løper fra overlevering av kontraktsarbeidet
- Fristens lengde varierer avhengig av lov og avtale
 - 5 år
 - NS 8405 pkt. 36.7
 - NS 8407 pkt. 42.2.2
 - 3 år
 - NS 3430 pkt. 32.8
 - NS 3431 pkt. 37.8

Konsekvens av for sen reklamasjon

- Tap av rett til å gjøre mangelen gjeldende
- Unntak
 - Forsett/grov uaktsomhet
 - Passivitet

Grov uaktsomhet

- Entreprenør kan ikke påberope seg for sen reklamasjon hvis mangelen skyldes forsett eller grov uaktsomhet.
 - NS 8405 pkt. 36.8
 - NS 8407 pkt. 42.2.3
 - NS 3430 pkt. 32.10
 - NS 3431 pkt. 37.10
- Gjelder både absolutt og relativ reklamasjonsfrist
- Hvor går grensen for grov uaktsomhet?
 - Rt. 1989 s. 1318:
 - «For at en oppførsel skal kunne karakteriseres som grovt uaktsom, må den etter mitt syn representere et markert avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte. Det må dreie seg om en opptreden som er sterkt klanderverdig, hvor vedkommende altså er vesentlig mer å klandre enn hvor det er tale om alminnelig uaktsomhet. Dersom det faglige nivå hos vedkommende ikke holder mål, vil dette etter omstendighetene kunne utgjøre grov uaktsomhet.»

Passivitet

- NS 8405 pkt. 8 tredje ledd og NS 8407 pkt. 5 tredje ledd
 - «*Hvis en part ønsker å gjøre gjeldende at den andre parten har varslet eller svart for sent, må han gjøre det skriftlig uten ugrunnet opphold etter å ha mottatt varsel eller svar. Gjør han ikke det, skal varselet eller svaret anses for å være gitt i tide.*»
- Entreprenøren må ta stilling til om det er reklamert i tide med en gang, hvis ikke mister han retten til å gjøre gjeldende at reklamasjonen er for sen.
- Gjelder bare relativ reklamasjonsfrist

Forholdet mellom reklamasjon og foreldelse

- Reklamasjonsfristene og foreldelsesfristene løper uavhengig av hverandre
 - NS 8407 pkt. 42.2.4
- Fristene avbrytes på forskjellige måter
 - Reklamasjonsfrist avbrytes ved reklamasjon
 - Foreldelsesfrist ved mangler avbrytes ved erkjennelse eller søksmål
- Kravet bortfaller når en av fristene er oversittet
 - Kreditor mister retten til å kreve oppfyllelse, retting, omlevering o.l. ved foreldelse

Foreldelse

- **Når foreldes kravet?**
 - Hovedregel: 3 år – fl. § 2
 - Beregnes fra tidspunktet misligholdet inntreer – ved overtakelse
 - For skjulte mangler er det en tilleggsfrist på 1 år fra byggherre «fikk eller burde skaffet seg kunnskap» om kravet (mangelen) – fl. § 10 nr. 1.
- **Hvordan avbryte foreldelse?**
 - Erkjennelse – fl. § 14
 - Ny frist fra erkjennelsen
 - Søksmål – fl. § 15
 - Mens rettsforfølgningen pågår, skjer ingen foreldelse
 - Ender søksmål med dom – ny 10-årsfrist
 - Avtale – noen begrensninger, fl. § 28

OPPSUMMERING – AVSLUTTENDE BEMERKNINGER

- Byggherre
 - Bruk tid og ressurser på forberedelse og gjennomføring av overtakelsesforretningen
 - Ikke vent med å sende reklamasjon
 - Vær oppmerksom på foreldelse

Innhold

- Innledning
 - Oversikt entrepriserformer og kontraktsstandarder
 - Standardkontraktenes oppbygning
 - Tilpasning av standardkontrakter

- Utvalgte emner
 - Prosjektadministrasjon, byggemøter, fremdriftsplaner
 - Grunnforhold
 - Endringsregimet
 - Overtakelse
 - Sluttoppgjør
 - Reklamasjon og garantitid

- Nyttige tips

Nyttige tips

Nyttige tips

- Utforming av kontrakt
 - Utgangspunkt: Standardene er gode og gjennomarbeidede kontrakter
 - Velg riktig standardkontrakt
 - Veloverveide endringer og tilpasninger i standardkontraktene kan være riktig
 - Men husk: Risikooverføring koster i form av påslag
- Dokumentasjon i byggefasen = alfa & omega
 - Bekreft muntlig enighet med en oppsummering på e-post
 - Tydelighet i referater fra byggemøter
 - Ta bilder