

Konflikter og løsninger ved kontrakter

Advokat Mads Fuglesang





1

Tvister?

2

Hva skyldes de?

3

Hvilke løsninger finnes?

4

Noen råd på veien



Konflikter i fleng

Det tegnes et miserabelt bilde av en anleggsbransje med konflikter og et økende antall rettssaker. Men Statens vegvesen kjenner seg fortsatt ikke igjen.



En undersøkelse viser at entreprenører har minst 2,5 milliarder kroner utestående hos statlige byggherrer. Statens vegvesen alene har blitt saksøkt over 30 ganger de siste årene.

Giganttvist mellom NCC og

✓ HAB-sjef om plunder og heft-krav: –

Vi må legge opp en

O]

**Byggetvister mellom stat og
entreprenører koster samfunnet 2,2 mrd.
i året**

For summene som går med til å krangle om hvem som bommer under byggeprosjekter, kunne man årlig asfaltere strekningen Nordkapp-Lindesnes.



Hvorfor skjer dette?

Lave marginer
Optimistiske vurderinger
Naive entreprenører?



Offer
Uklar
Prekl

Hopp
Likvid
Bygg

Kontraksrekker
Riksrevisor
Offentlige anskaffelser

Hvordan kan det *ikke* skje?

MEFs syn

- MEFs syn på kontraktspolicy – SVV kontrakter
 - Entreprenørene opplever at tvister har sin årsak *i relasjonen og kommunikasjonen* med byggelederne i SVV
 - Kontraktsbestemmelser og prosesskoden *tolkes ulikt*
 - Entreprenørene fungerer «som en *bank* for byggherren»
 - Enkelte opplever at norske og utenlandske *ikke konkurrerer på like vilkår*
- Foreslåtte tiltak fra MEF
 - SVV må *tilpasse/varierte* kravene til dokumentasjon etter kontraktens størrelse og egenart
 - Kvalitet i prosjektering og *kontraktskompetanse* blant prosjektlederen må bedres – vil bidra til å redusere konfliktnivået i anleggsbransjen
 - SVV må i større grad *benytte konfliktløsningsmekanismene* i kontraktene: 1) løse sak ved minnelighet 2) benytte oppmann
 - Etablere *obligatorisk konfliktråd* med uavhengig ekstern kompetanse

Hvilke «løsninger» finnes?

Endringsregimet

- Styringsmekanisme
- Sluser inn alle krav
- Effektiv håndtering løser mye
- Men varslingsplikten er «snudd»
- Dokumentasjonskravet er høyt

Mekling mv

- Oppmann
- Ekspert
- PRIME
- Konfliktløsningsråd
- Mekling

Rettsak

- Forliksrådet
- Tingrett/lagmannsrett
- Meddommere
- Ekspertvitner
- Voldgift

Nytt tiltak for å begrense tvister

- Utarbeidet i samarbeid mellom SVV og EBA
- *«Dokumentet beskriver mer detaljert hvordan uenighet om tilleggskrav håndteres, blant annet frister for å ta de forskjellige stegene»*
- *«Diskusjonene har vært preget av åpenhet, gjensidig respekt og forståelse for hverandres roller»*
- Hva det er?
 - *Et dokument om hvordan uenighet skal håndteres*
 - *Egen kontraktsbestemmelse om bruk av ekspertråd*
 - *Utformet for de største utførelsesentreprisene (over MNOK 2-300) – kan tilpasses totalentrepriser med enkle justeringer*

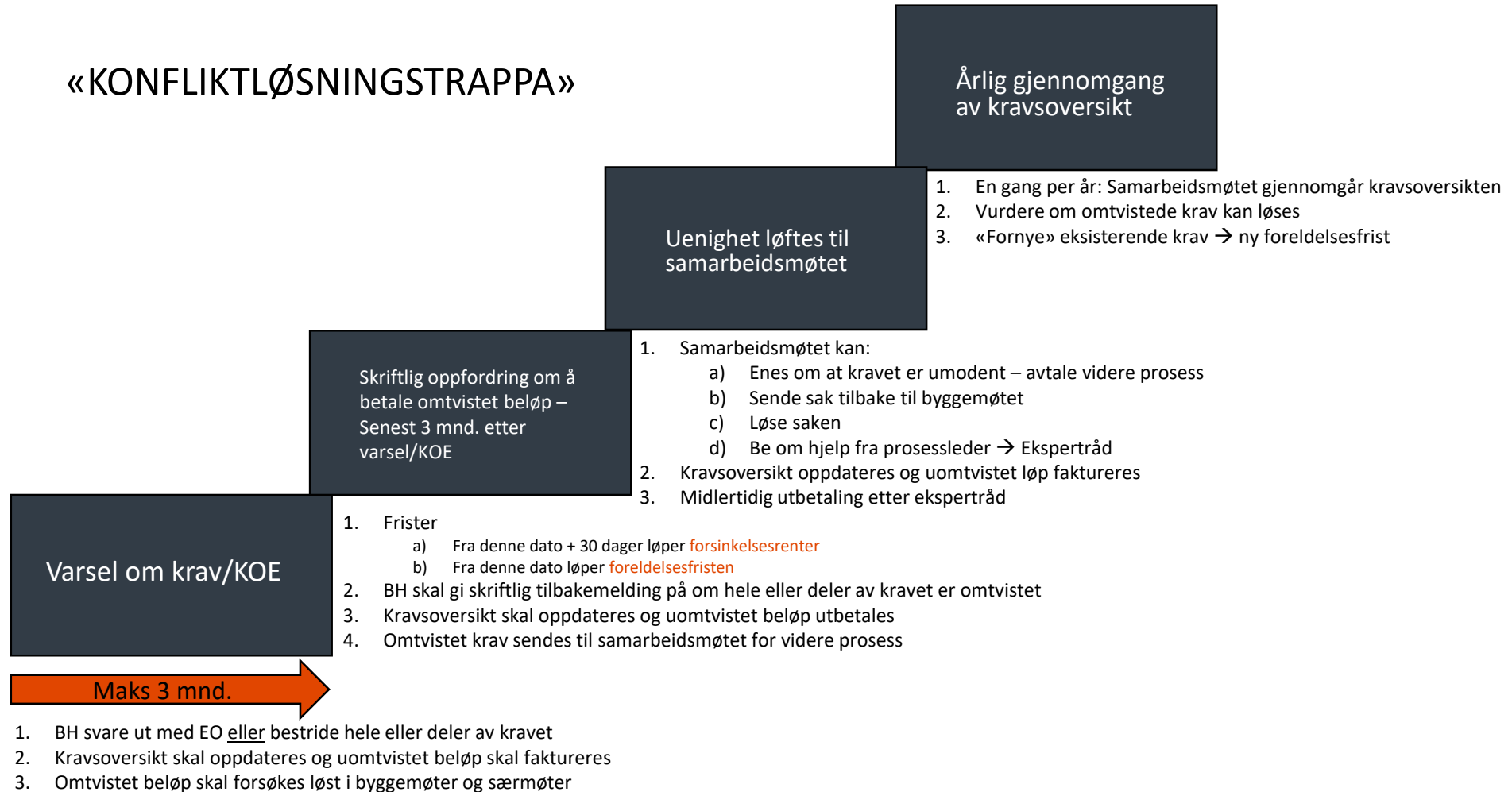


Nytt tiltak for å begrense tvister

INNHold

- | | |
|--|---|
| 1. Prosess for å fastlegge betalingsforpliktelsers omfang | 2 |
| 2. Ny kontraktsbestemmelse / avtale om bruk av ekspertråd | 4 |
| 3. Veiledning for dokumentasjon av krav og sannsynliggjøring av byggherreforhold | 5 |
| 4. Samhandling i anleggsgjennomføringen | 6 |
| 5. Kontraktens krav til fremdriftsplan | 6 |
| 6. Vi markerer en endring med en kompetanse-, kultur- og kontraktdag | 6 |

«KONFLIKTLØSNINGSTRAPPA»



Nytt tiltak for å begrense tvister

Typisk situasjon	Hva må entreprenøren gjøre	Hva kan endringen føre til	Hvordan dokumentere kravet
Det oppstår en endring (eller andre forhold byggherren har risikoen for)	Administrere og varsle endringen. Fremskaffe ressurser. Justere fremdriftsplanen. Forskutte kostnadene.	Økte direkte kostnader	På "vanlig måte" med timelister o.l.
		Økte indirekte kostnader, typisk administrasjonskostnader (rigg- og driftskostnader)	Reguleres i henhold til kontraktens bestemmelser, eventuelt dokumenteres merkostnadene særskilt.
		Tap av fremdrift	Spesifisere brutto tid på endringen, samt andel som kreves i fristforlengelse, spesifiseres løpende.
		Forseringskostnader	Faktisk merkostnad spesifiseres. Eventuell nedsatt produktivitet pga forsering sannsynliggjøres som angitt under.
		Tap av produktivitet.	Sannsynliggjøres ved å sammenligne virkelig produktivitet med produktiviteten uten forstyrrelser/ forsering, om mulig, eventuelt med kalkulert ressursbruk, hensyntatt entreprenørens egenrisiko.
		Likviditetsbelastning.	Renteberegning av utlegget fra betalingsoppfordring/faktura
		Økt risiko	Vise at forholdet spiser av risikoavsetningen - for eksempel "slakk" i fremdriftsplanen.

Friendly reminder:
HR-2019-1225-A: Plunder og heft

Hva kan *du* gjøre?

Selmers huskeliste for god kontraktshåndtering



- 1. Alltid skriftlig kontrakt med avtalte ansvarsgrenser**
Ansvarsgrenser skal avtales for feil og forsinkelser.
- 2. Oppmerksomhet i tilbudsfasen**
Alle forutsetninger må inntas i tilbudet, herunder vilkår, mengdeforbehold, leveringstider, klare spesifikasjoner, bestemmelser om beregning av pris, forutsatt effektivitet og fremdrift etc.
- 3. Klarhet i beskrivelse og arbeidsomfang**
Hva er omfattet, men minst like viktig – hva er ikke omfattet av oppdraget? Avklar så tidlig som mulig om arbeid er "out of scope" og sikre vederlag for slikt arbeid.

Selmers huskeliste for god kontraktshåndtering



- 4. Unngå motstrid mellom kontraktsbestemmelser**
Motstrid og uklarheter må avdekkes og ryddes av veien før avtale inngås. Ikke spekuler.
- 5. Forsiktighet ved samarbeidsavtaler, JV eller andre bestemmelser om solidaransvar**
Bør forankres høyt oppe, om man skal inngå kontrakt som kan innebære et ansvar for andre aktørers feil, mangler eller andre forhold.
- 6. Husk å videreføre et ansvar der det naturlig hører hjemme**
"Back-to-back" ("not og fjør") vilkår må inntas i kontraktsdokumentene der det er aktuelt.

Selmers huskeliste for god kontraktshåndtering



7. Etabler oversikt over alle formelle frister og følg opp disse kontinuerlig

Husk å varsle – det er en plikt!

8. Ved reklamasjon eller klage

Egne feil og mangler skal rettes opp i. Ofte innrømmes mer enn det er grunnlag for. Realitetsdrøftelser vil kunne avskjære anførsel om at kravet er bortfalt som for sent varslet. Varsle forsikringsselskapet.

9. Når du står i salaten, stå helt stille

Søk hjelp hos andre, og gjør det tidlig. Selv om det føles ubehagelig, føles det mye verre når ting har låst seg helt. Det er sjelden så ille som det virker for den som står i salaten.

Vi er tilgjengelige ved behov!



Kontakt oss

E: selmer@selmer.no

W: selmer.no

OSLO

Advokatfirmaet Selmer AS

Postboks 1324 Vika

0112 Oslo, Norge

Besøksadresse: Tjuvholmen allé 1

T: + 47 23 11 65 00

STAVANGER

Advokatfirmaet Selmer AS

Postboks 16

4064 Stavanger, Norge

Besøksadresse: Løkkeveien 107

T: + 47 23 11 65 00