



Næringsbygg med tekniske anlegg – hvordan regulere overtakelse?

Advokat Mads Hoffmann Fuglesang – 6. juni 2013

Introduksjon

- Bygg blir mer og mer kompliserte
 - Automatisk solskjerming
 - Eksterne SD anlegg
 - Balanserte ventilasjonssystemer
 - Store glassflater
 - Passivhus
 - Sesongavhengighet
- Særskilt regulering ikke prioritert?
- Avtaleinngåelser landentrepriser går raskt
- Ingen særskilt regulering innebærer problemer
 - Utbedringsplikt - innreguleringsplikt?
 - Utfasing/nedprioritering etter overtakelse
- Ønske/behov
 - Fungerende og stabile anlegg innen funksjonskrav
 - Etterkontroll basert på erfaring
 - Opplæring drift
 - Rette feil som avdekkes
 - Ikke forstyrre leietakere
- Mulige reguleringer
 - Overtakelse og reklamasjonsperiode
 - Service og vedlikeholdsavtale
 - "1. driftsår"
 - Individuell overtakelse med prøvedrift
- Verktøy
 - Klar ansvars- og rollefordeling
 - Incentiver
 - Klare responstider
 - Misligholdsbeføyelser
 - Endringskompetanse

Regulering

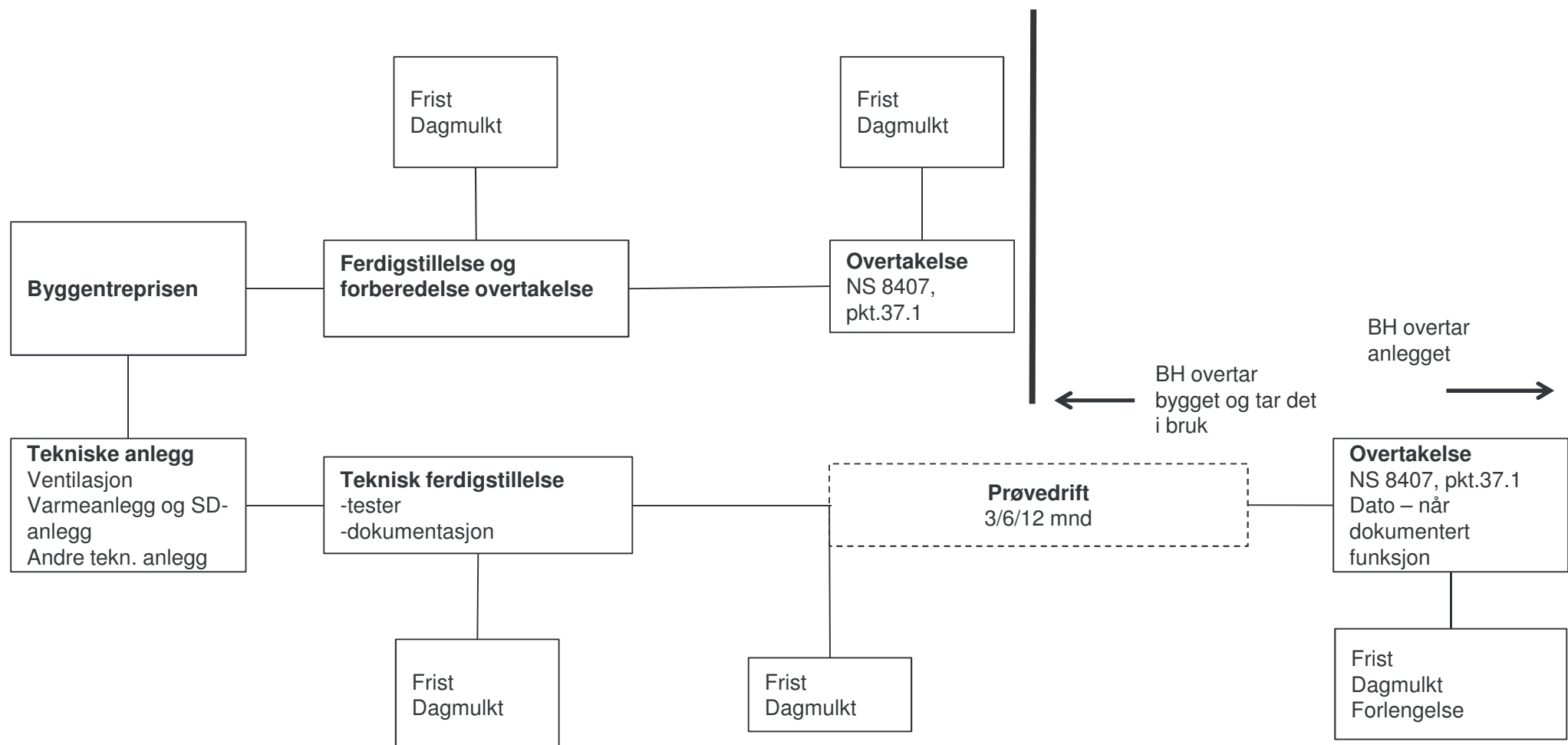
Hvordan reguleres avtalt prøvedriftsperiode i standardkontraktene?

- NS 8430:2009 – Overtakelse av bygg og anlegg
 - Ingen regulering av prøvedriftsperiode
- NS 8405 – Utførelsesentreprise
 - Tilnærmet ikke regulert
- NS 8407 - Totalentreprise
 - Pkt. 36.1 – forberedelse overtakelse – testing og innregulering
 - Pkt. 38.2 – kan avtales at prøvedrift skal finne sted enten før eller etter overtakelse
 - ”Øvrige virkninger av prøvedrift avtales særskilt”
- NF/NTK 07 – Fabrikasjonskontrakt offshore
 - Pkt. 19.1 ”har gjennomgått de tester som Kontrakten foreskriver”
- Statsbygg Blåboka (gen)
 - Pkt. 18 – seks mnd hvd. rgl.
 - ”egen” overtakelse av anlegg etter prøvedrift
- AKB 1988 – levering/montering el/maskinelt utstyr
 - Pkt. 21 – prøving på anlegget
 - Pkt. 22 – prøvedrift før overtakelse – rett til stans
- Kolemø 2010/TCSIEE – lev/mon el.mekanisk utstyr
 - Pkt. 16 – Mekanisk ferdigstilling, idriftsettelse, prøvedrift
 - Tilsvarende AKB 1988
- Statsnett SF – levering/montering el/maskinelt utstyr
 - Pkt. 18 (tilsvarende AKB)
- NLM 02 – levering og montering av maskiner mv.
 - Pkt. 39 – Overtakelsesprøver

Hvilken metode bør man velge?

- Vanlig overtakelse
 - Mangelsvurdering
 - Misligholdsbeføyelser
 - Utbedringsplikt
 - Avspises med prisavslag?
 - Sikkerhet
 - Sikkerhetsstillelse
 - Ingen tilbakeholdelse
 - Oppfølging nedprioriteres?
- Service/vedlikeholdsavtale/driftsår
 - Grensesnitt mangel – vedlikehold
 - Misligholdsbeføyelser
 - Utbedringsplikt – mer presis?
 - Avspises med prisavslag?
 - Sikkerhet
 - Sikkerhetsstillelse
 - Ingen tilbakeholdelse
 - Oppfølging prioriteres?
- Prøvedrift
 - Egen senere overtakelse
 - Oppfyllelsesansvar – ikke mangelsvurdering
 - SLA kriterier
 - Misligholdsbeføyelser (etter prøvedrift)
 - Utbedring
 - Dagmulkt
 - Sikkerhet
 - Sikkerhetsstillelse
 - Innestående
 - Tilbakeholdelse i opprinnelig vederlag
 - Endringskompetanse
 - Oppfølging prioriteres!?

Eksempel - prøvedrift



Prøvedrift / Driftsperiode

Oppgaver/krav

Overtakelse av bygget

- Teknisk ferdigstillelse
- Funksjonstestet
- Dokumentert
- FDV

- Opplæring driftspersonell
- Testing
- Justering
- Feilretting
- Ombygging

Leietaker innflyting

Prøvedrift
lengde varierer
type anlegg og
bygg

Avtalt
avslutning

Forhold som
gir krav på
forlengelse
av PDP

Forskjøvet
avslutning
PDP

Overtakelse av anlegg

- godkjent prøvedrift

Forberedelse
overtakelse

Normal drift

Incentiver/beføyelser

- Spesifikasjoner
- Dagmulkt oppstart
- Risikoovergang

- Tjenesteomfang
- SLA (support/ responstid-bøter
- Endringskompetanse
- Rett til forlengelse
- Dagmulkt

- Reklamasjonsperiode
- Dagmulkt
- Standardisert prisavslag
- Sikkerhet (nedtrapping/frigjøring innestående)
- Betaling
- Foreldelse

Nærmere om prøvedriftsperioden

- Når bør prøvedriftsperioden starte?
 - NS 8407 pkt. 38.2: før eller etter overtakelse
 - Statsbygg: etter overtakelse
 - Statnett SF mv: forutsetning for overtakelse, men full bruksrett
 - Fornuftig å starte før gen. overtakelse, med egen senere overtakelse av anleggene?
 - For tidlig oppstart – påvirker byggetiden/korter ned prøvedriftsperioden?
- Vilkår for oppstart
 - Prøvings-, funksjons - og samkjøringstester avsluttet, dokumentert og godkjent
 - Tverrfaglige tester
 - Ferdigbefaring/overtakelsesforretning
 - Opplæring
 - Utkast FDV- dok
- Prøvedriftsperiodens lengde?
 - Avhengig av type teknisk anlegg
 - Årstidssensitive anlegg?
 - Adgangskontroll, dører beslag: 6 mnd
 - Varme-, kjøle- og ventilasjonsanlegg: 9 mnd
 - Innbrudds- og overfallsalarm: 6 mnd
 - Solskjerming med styresystem: 12 mnd
 - Reservekraftaggregat: 12 mnd
 - UPS anlegg: 12 mnd
 - Sentral Driftskontroll: 12 mnd
- Forlengelse av prøvedriftsperioden
 - Driftsstans (utbedring, vedlikehold, feil ved anlegget)
 - Sammenhengende for lav funksjonalitet over tid

Nærmere om prøvedriftsperioden

- Krav/beføyelser under perioden
 - Ikke sjenere leietaker
 - Kvalifisert personell
 - Dekke alle utbedringer og vedlikeholdskostnader
 - Koordinering med øvrige
 - Opplæring
 - Spes: tid, omfang, deltakere, iht RIF norm mv.
 - Faste befaringer
 - Brukerundersøkelser
 - Løpende testprotokoller
 - Utarbeidelse av dokumentasjon fra prøvedriftsperioden
 - Holde måleutstyr
 - Tiltak ved feil
 - SLA krav
 - Forhåndskvalifisere type feil
 - Krevet ytelsesnivå
 - Responstid/utbedringstid – forhåndsavtalte bøter
 - Bonus ved lavt energiforbruk
- Byggherrens plikter
 - Gjennomarbeidet bestilling – planlegging
 - "intelligent customer"
 - Stille til rådighet
 - Risiko for kontraktsarbeidet
 - Forestå normal drift
 - Daglig tilsyn med de tekniske anlegg
- Byggherrens rettigheter
 - Gen beføyelser ift SLA-krav – krav på oppfyllelse
 - Rett til bruk av bygg og anlegg
 - Endringskompetanse
- Når avsluttes prøvedriftsperioden?
 - Fastsatt frist
 - Ytelsesnivå møtt
 - Anlegget som "nytt" ved overtakelse?
 - Konsekvens av avvik fra avtalt nivå – standardisert prisavslag

Fordeler og utfordringer

- Mer fokus
 - Kvalitet
 - Support
 - Byggetid
 - Helhet
 - Samarbeid
 - Planlegging
- Opplæring og driftserfaring – sammen med TE
 - Hindre brukerfeil
- Rette feil og mangler som avdekkes i perioden før overtakelse
- Minimerer risikoen for barnesykdommer etter overtakelse
- Incitament til å utføre arbeidet riktig i første omgang
 - Vedlikeholdsavtale/driftsavtale
 - Kontroll og utbedringer: hva og hvor ofte i prøvedriftsperioden
- Fornøye leietakere
- Påvirker byggetid
 - Allerede komprimert?
 - Vil bli presset?
 - Urasjonell drift?
- Leietakerhensyn
 - Prøvedrift etter overtakelse - forstyrrelser
 - ”stans” av anlegg
 - Bør avklare forventninger og begrense reklamasjonsmuligheter
 - Leieavslag
 - husll § 2-11 ” *forholdet mellom nedsatt og avtalt leie svarer til forholdet mellom husrommets leieverdi i mangelfull og kontraktsmessig stand*”
- Prisbærende poster
- Hvem drifter?

Avslutning

Takk for oppmerksomheten!

Våre kontorer

Oslo

Advokatfirmaet Selmer DA
Postboks 1324 Vika, 0112 Oslo
Tjuvholmen allé 1, 0252 Oslo
Telefon: 23 11 65 00, faks: 23 11 65 01

Trondheim

Advokatfirmaet Selmer DA
Postboks 869, 7409 Trondheim
Kjøpmannsgata 52, 7010 Trondheim
Telefon: 73 87 90 60, faks: 73 87 90 61

www.selmer.no

