Grette

Entreprisejuridisk seminar

Samspillsentrepriser – den nye standarden

Advokat Jørgen Aardalsbakke

1. september 2023

Grette

Samspill brukes mye.

Grette

Kan man kalle samspill for en egen entrepriseform?

Grette

Foto: JAA

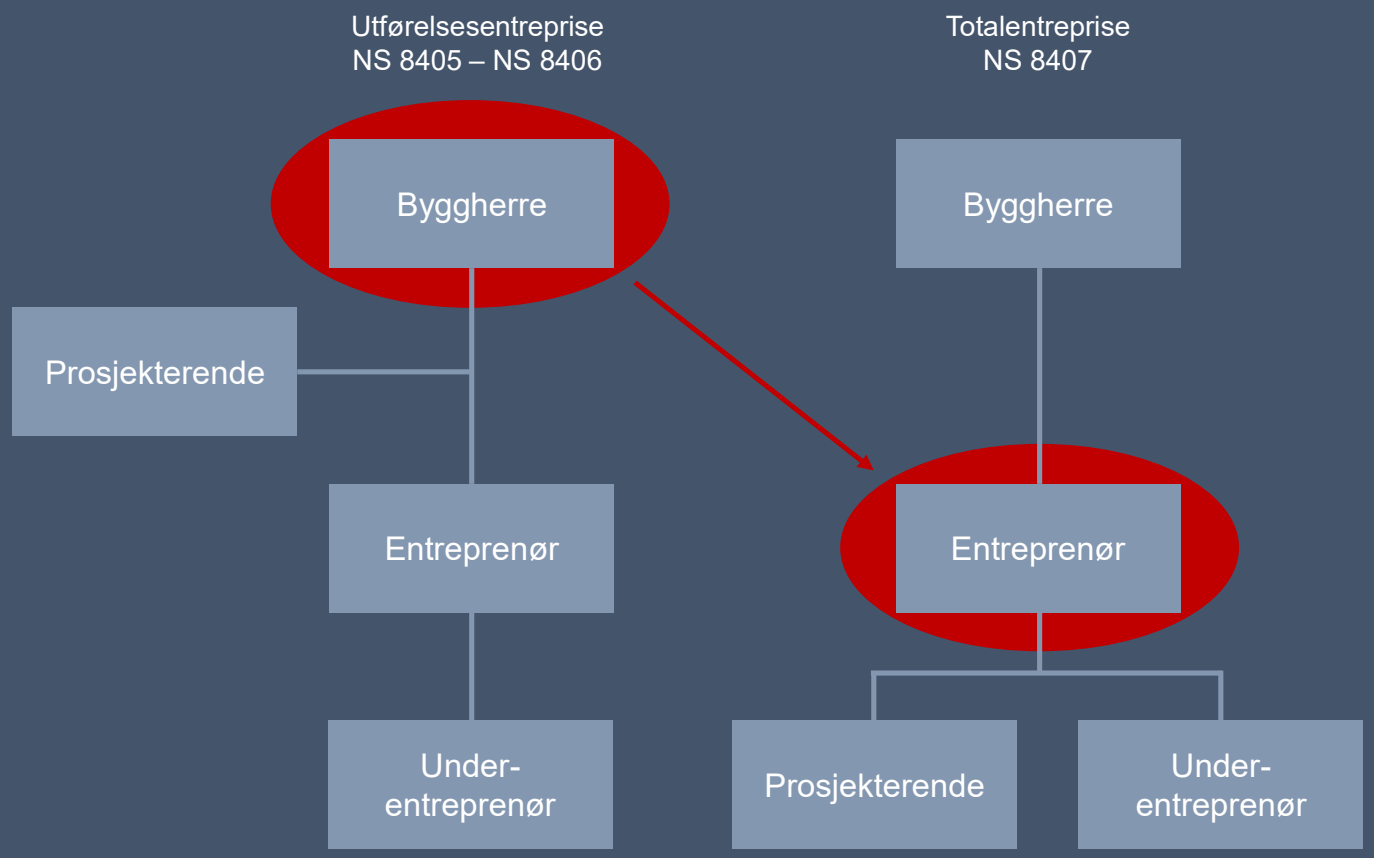
Hva er særegent for samspillsentrepriser?

Grette

Entrepriseformer

«Utgangspunktet for vurderingen av om kravet mangler grunnlag, er at [byggherren] hadde utformet en detaljert beskrivelse av hvilken metode [entreprenøren] skulle bruke for å fundamentere brua. [Byggherren] kan da kreve at [entreprenøren] gjør en god og forsvarlig innsats, uten at [entreprenøren] derved har risikoen hvis den valgte metoden ikke leder til det ønskede resultat, i dette tilfelle et skikkelig brufundament.»

LB-2003-623



«Det er på det rene at totalentreprenørens ansvar omfatter både prosjektering og utførelse av arbeidet, og at totalentreprisen innebærer en resultatforpliktelse for kontraktsmessig leveranse.»

LA-2022-87013

Grette
Samspill
Foto: JAA

Grette

«En samspillsentreprise eller samspillskontrakt innebærer et nært samarbeid mellom byggherre og entreprenør, basert på åpenhet og tillit. Slik lagmannsretten forstår det, er samspillselementet noe mer og kommer i tillegg til en ordinær totalentreprise.»

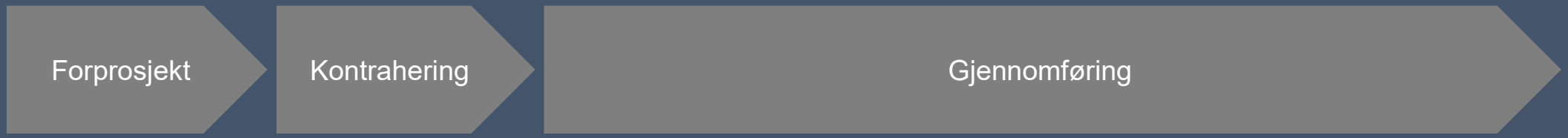
LB-2021-152543

«Lagmannsretten legger til grunn at en samspillsavtale vanligvis kjennetegnes ved at byggherren og entreprenøren gjennom samarbeid og valg av løsninger skal dele overskuddet etter bestemte fordelingsregler dersom kostnadene blir lavere enn målprisen, og at de skal dele kostnadene dersom kontraktssummen overskrides. […] Men betegnelsen «samspillavtale» sier ikke i seg selv noe om hva entreprenøren skal levere.»

LB-2019-142467

Grette

Det tradisjonelle løpet

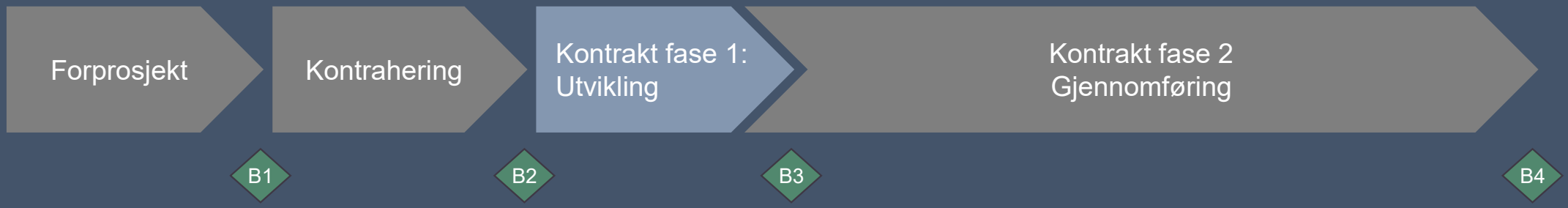


Grette

Samspillsentreprise

Grette

Samspillsentreprise



Kontraheringsfasen

- Valg av entreprenør
- Basis-spesifikasjon
- Opsjoner vedr. løsninger, risiko og vederlagsformat

Utviklingsfasen

- Fokus: Optimalisering og detaljering av byggeriet basert på byggherrens behov og budsjett
- Løsninger og kvalitet
- Gjennomføring og fremdrift
- Vederlag: Fikssum, mengde eller målpris
- Opsjon for byggherren vedr. fase 2
- Avtale om gjennomføring

Gjennomføringsfasen

- Fokus: Gjennomføring i tråd med avtale om gjennomføring
- Ordinær totalentreprise (?)
- Detaljprosjektering
- Risiko for prosjektering i utviklingsfasen (?)
- Mulig risikodeling gjennom vederlagsformatet, eventuelt målprismekanisme

Grette

Utviklingsfasen

Grette

Utfordringer i utviklingsfasen

- Uklart mellom partene hva som skal skje i utviklingsfasen
- Uklart hvem som har hvilke roller – overstyring eller passivitet
- Ingen eller dårlig planlegging av utviklingsfasen
- Manglende systematikk for arbeidet i utviklingsfasen
- Pris blir tema for sent i prosessen
- Usikkerhet om overgangen mellom utviklingsfasen og gjennomføringsfasen

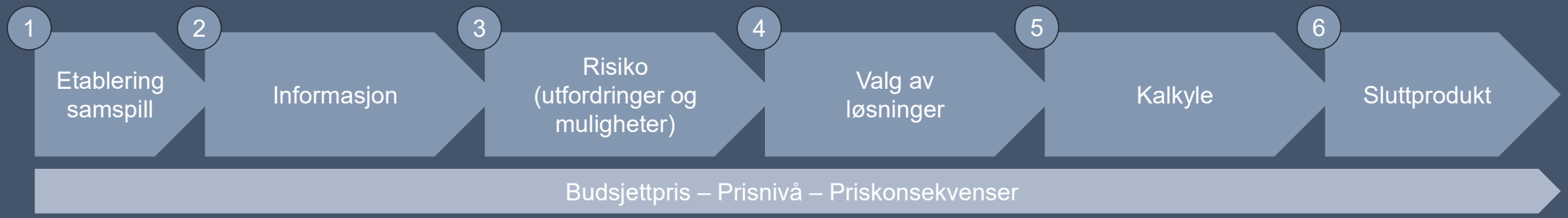
- Standardisering
- Avklaring i bransjen
- Felles veiledere

Foto: JAA

Grette

Utviklingsfasen

- Mye i NS 8407 passer bra – men prosessen i utviklingsfasen må beskrives
- Elementene i utviklingsfasen
- Systematisk arbeid
- Sammenstilling av resultatet i et eget avtaledokument



Grette

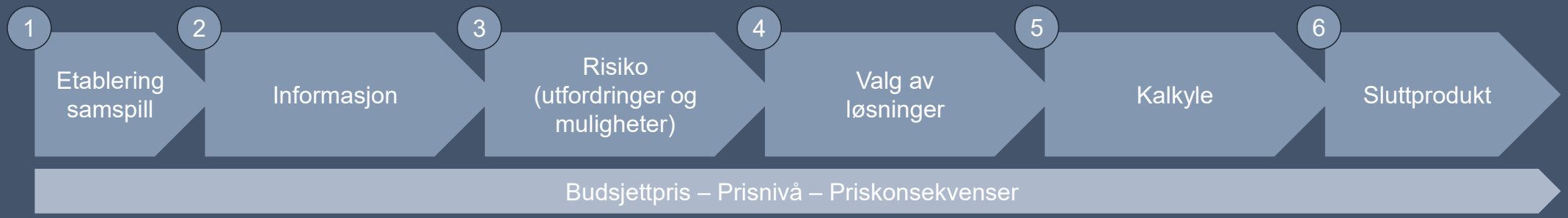
Utviklingsfasen

Etablering av samspillet

- Samhandling
- Byggherrens mål og felles mål
- Plan for utviklingsfasen
- Grunnkalkyle

Informasjon

- Hvilken informasjon skal partene bygge på?
- Behov for supplering? Eks. testing, grunnundersøkelser.



Grette

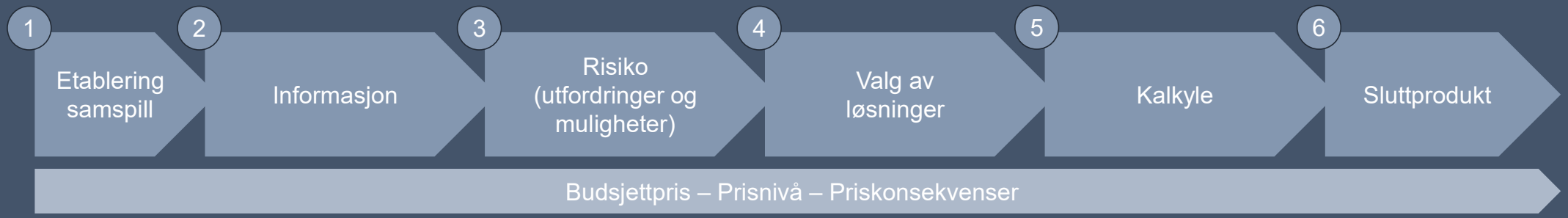
Utviklingsfasen

Risiko

- Utfordringer vs. muligheter
- Risikomatrise
- Teknisk risiko, grunnforhold, regulering
- Må bearbeides i flere omganger

Valg av løsninger

- Vurdering av løsningsalternativer
- Byggbarhet, effektiv byggeprosess, kvalitet
- Kostnadseffekter
- «design to budget»
- Investeringer som øker prosjektets bunnlinje



Grette

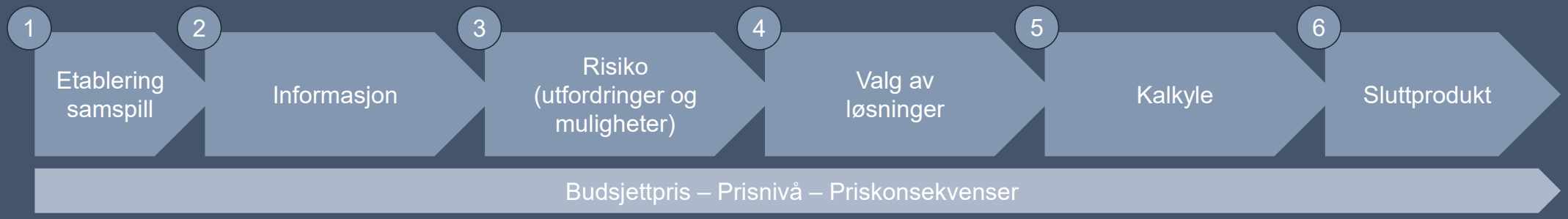
Utviklingsfasen

Kalkyle

- Felles kalkyle
- Vederlagsformatets betydning
- Risiko som post i kalkylen

Sluttprodukt

- Avtaledokument med vedlegg
- Oppsummering av det partene er blitt enige om i utviklingsfasen
- Informasjon, risiko, valg av løsninger, pris
- Grunnlaget for gjennomføringsfasen

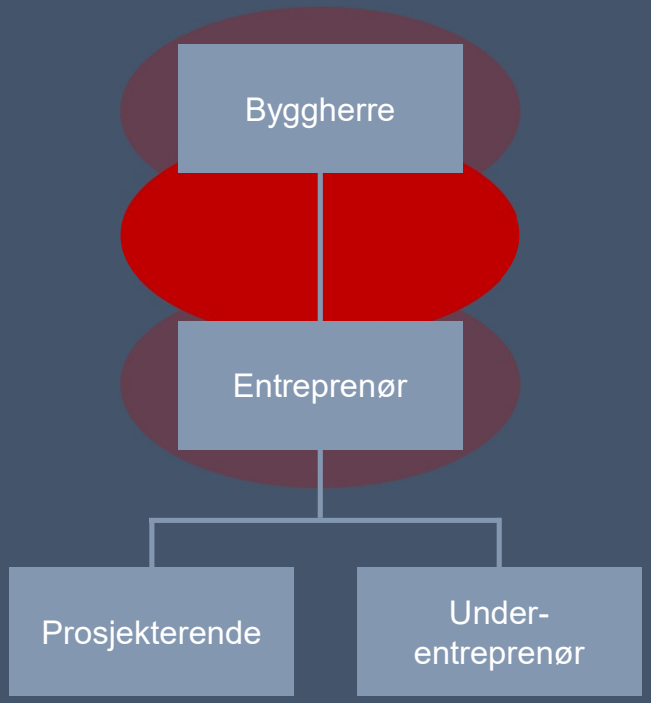


Grette

Prosjektering

Grette

Risiko for prosjekteringen



- Felles vurdering av risiko og muligheter
- Felles valg av løsninger
- Deling av risiko gjennom vederlagsformatet (?)

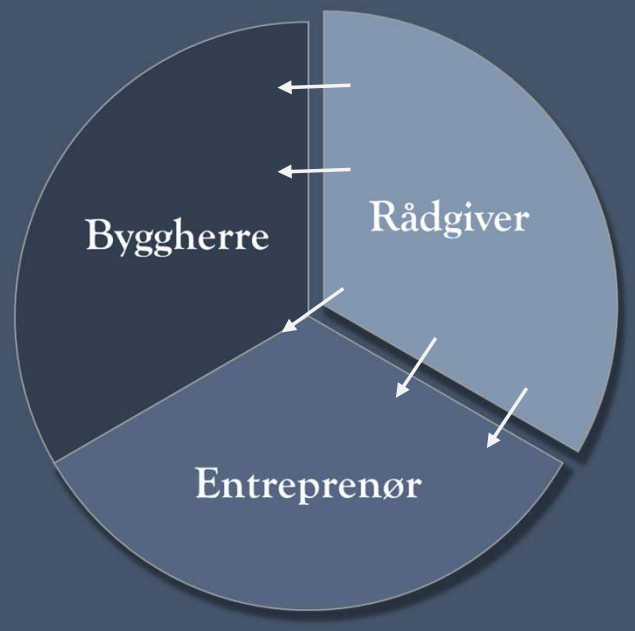
Grette

Prosjektering

Funksjon og samarbeid

Hvem bør ha ansvaret for prosjekteringsfunksjonen?

- Rådgiver har en særlig kompetanse og er sentral i hele prosessen
- Byggherren må være aktiv
- Entreprenørens kompetanse innen planlegging og utførelse



Grette

Overføring av risikoen for prosjekteringen

Bør risikoen for prosjekteringen i tidlig fase overføres til entreprenør?

- Reguleringen i NS 8407 punkt 24.2.1 om risikoovergangen passer godt
- Utviklingsfasen gir entreprenøren et bedre grunnlag for å vurdere risikoforholdene i prosjektet – og vurdere priseffekter av risikoen, sml. protokollen i NS 8407

Hvilken del av risikoen knyttet til valg av løsninger og prosjektering bør overføres til entreprenøren?

- Risiko for byggherrens forprosjekt
- Risiko for (felles) vurderinger og valg som gjøres i fase 1
- Risiko for detaljprosjekteringen (delvis i fase 1 og resterende i fase 2)

Grette

Når bør risikoen for prosjekteringen overføres?

NS 8407 punkt 24.2.1

«Har partene avtalt at totalentreprenøren skal overta risiko for løsninger og annen prosjektering som er utarbeidet av byggherren før kontraktsinngåelse, innebærer dette at han har risikoen som om han hadde prosjektert eller valgt løsningene selv.»

Tillegg til NS 8407 punkt 24.2:

«Totalentreprenøren overtar risikoen for løsninger og annen prosjektering i prosjektet, herunder prosjekterings-materialet, som er utarbeidet av byggherren ved signering av Avtaledokument for gjennomføringsfasen (fase 2). Dette innebærer at totalentreprenøren fra dette tidspunktet har risikoen for all prosjektering i prosjektet som om han hadde prosjektert eller valgt løsningene selv.»

NS 8407 punkt 24.2.2

«Totalentreprenøren har en frist til å gjennomgå materialet. Er ikke annet avtalt, skal fristen være fem uker regnet fra kontraktsinngåelsen. Dersom totalentreprenøren først får materialet på et senere tidspunkt, utsettes fristen tilsvarende.»

NS 8407 punkt 24.2.2 utgår og erstattes med:

«Totalentreprenørens kontroll av prosjekteringsmaterialet i samsvar med NS 8407 punkt 24.2.2 er gjennomført i samspillsfasen, jf. Spesielle kontraktsbestemmelser for K1 Samspill punkt 3. Totalentreprenøren overtar ved signeringen av Avtaledokument for gjennomføringsfasen (fase 2) risikoen for de forhold som ikke er varslet i tråd med dette. NS 8407 punkt 24.2.2 utgår og gjelder derfor ikke i gjennomføringsfasen.»

Grette

Risiko i gjennomføringsfasen

Grette

Risiko i gjennomføringsfasen

- Den klassiske reguleringen i NS 8407 – eller åpner samspillsentreprisen for en annen tilnærming?
- Deling av risiko – gjennom kontraktsregulering og vederlagsformat
- En mer bearbeidet og avklart risikofordeling mellom byggherren og entreprenøren

Grette

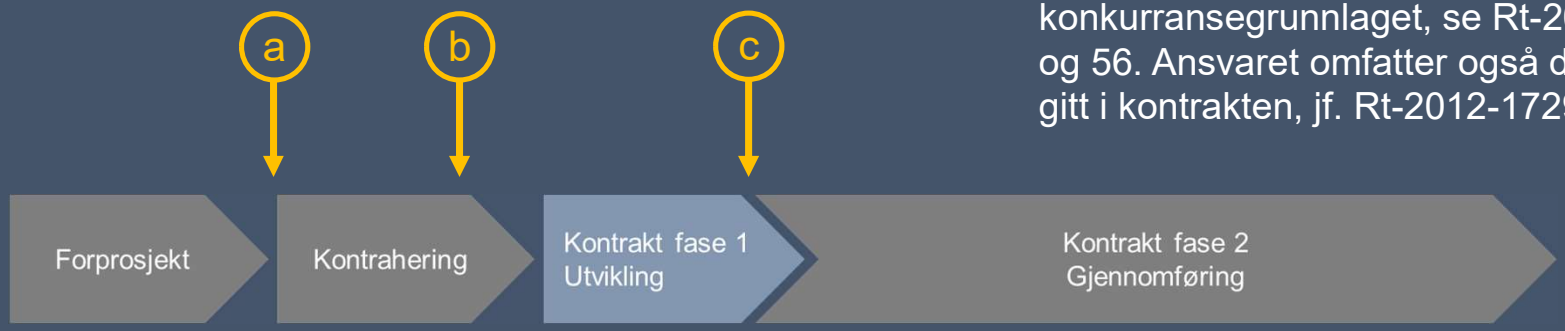
Særlig om risikoen for forhold ved grunnen

NS 8407 punkt 23.1

«Byggherren har risikoen for forhold ved grunnen dersom de avviker fra det totalentreprenøren hadde grunn til å regne med ved utarbeidelsen av tilbudet.»

HR-2019-830-A (Magne Sveen AS)

«NS 8406:2009 punkt 18.1 inneholder bestemmelser om byggherrens medvirkningsplikt. I første ledd bokstav a fremgår at byggherren med mindre annet er avtalt skal fremskaffe og har ansvaret og risikoen for «tegninger, beskrivelser og beregninger som er nødvendige og egnet som grunnlag for utførelsen av kontraktarbeidet». Dette innebærer blant annet et ansvar for innholdet i konkurransegrunnlaget, se Rt-2010-1345 Oslo Vei avsnitt 55 og 56. Ansvaret omfatter også de mengdeangivelser som er gitt i kontrakten, jf. Rt-2012-1729 Mika avsnitt 3.»



Grette

Vederlagsformat

Grette

Vederlagsformat

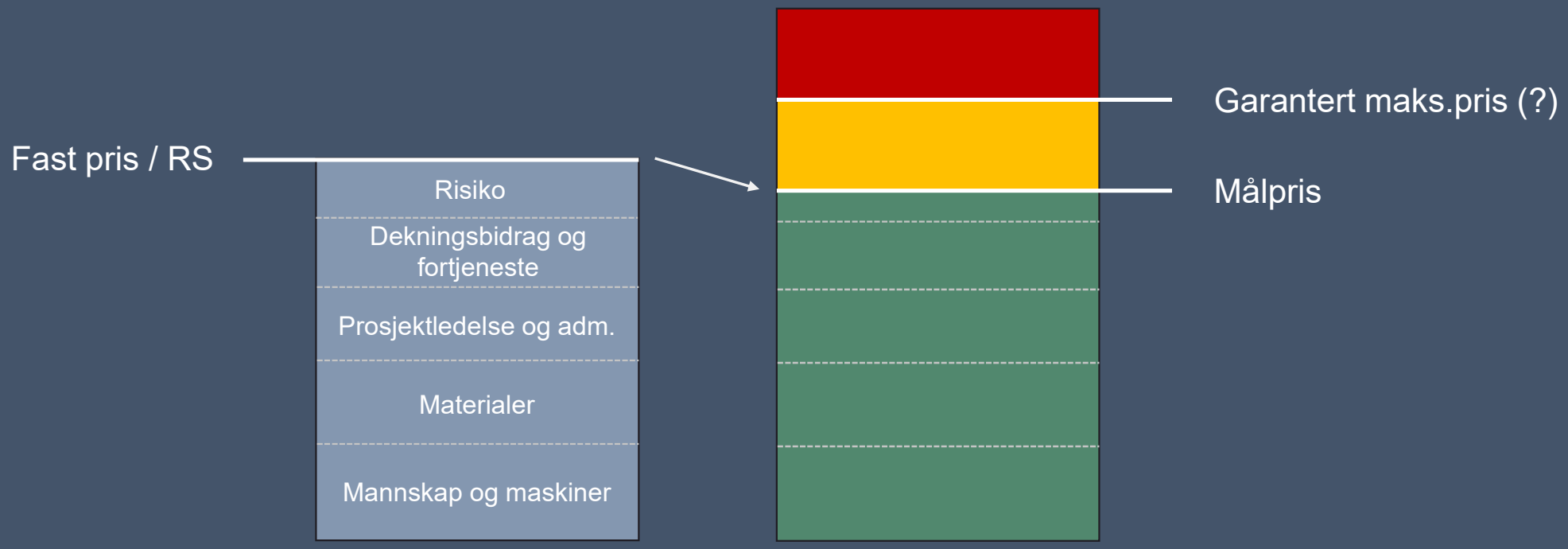
- Samspill = målpris ?
- Ingen nødvendig sammenheng mellom bruk av samspill og valg av vederlagsformat
- Vederlagsformatet bør fastsettes ut fra analyse av prosjektet
  - Grunnforholdene
  - Teknisk risiko
  - Markedssituasjonen
  - Spesielle prosjektforhold

«Lagmannsretten legger til grunn at en samspillsavtale vanligvis kjennetegnes ved at byggherren og entreprenøren gjennom samarbeid og valg av løsninger skal dele overskuddet etter bestemte fordelingsregler dersom kostnadene blir lavere enn målprisen, og at de skal dele kostnadene dersom kontraktssummen overskrides. Ordningen kan da medføre at innkjøp og utførelse skjer til lavere pris enn det partene forutsatte da målprisen ble fastlagt. Avtalen er vanligvis basert på regningsarbeider med nærmere angitte forutsetninger. Men betegnelsen «samspillavtale» sier ikke i seg selv noe om hva entreprenøren skal levere.»

LB-2019-142467

Grette

Vederlagsformat for gjennomføringsfasen



Grette

Bruk av mengdeoppgjør i samspillsentrepriser

- Mengderegulering fordeler risikoen mellom byggherren og entreprenøren
- Teknisk løsning verifisert eller valgt i fellesskap
- Entreprenøren har risikoen for effektivitet ved egen produksjon og for at prisen er dekkende
- Byggherrens risiko for mengder
- God løsning ved grunnarbeider – både volum av sprengning og løsmasser, pelelengder, bergsikring, injeksjon og tetting mv.

Rt. 2012 s. 1729 (Stedjebergtunnelen / Mika)

«[…] Kontrakten var en såkalt enhetspriskontrakt som karakteriseres ved at hele byggearbeidet inndeles i arbeidsoperasjoner – prosesser – der hver del skal prissettes per enhet, for eksempel per kvadratmeter eller kubikkmeter. Oppgjør finner sted etter mengdeoppmåling. Dette innebærer at byggherren har risikoen for mengdeangivelsen, mens entreprenøren har risikoen for at den enkelte prosess har fått en pris som dekker entreprenørens kostnader, fortjeneste og så videre.»

Grette

Samspill «light»?

- ✓ Gjennomføring som en klassisk totalentreprise
- ✓ Overføring av risikoen for prosjekteringen til entreprenøren
- ✓ Fast pris / RS

Grette

Hvordan komme frem til en omforent (mål)pris?

Grette

Hvordan komme frem til en omforent (mål)pris?

- Grunnkalkyle fastsettes i tidlig fase
- Pris må være tema i hele prosessen – både ved vurdering av risiko og ved valg av løsninger
- Byggherre og entreprenør må spille hverandre gode for å finne markedspris
- Sluttprodukt – felles dokument ved avslutningen av utviklingsfasen (fase 1) – oppsummerer risiko, løsninger og kalkyle

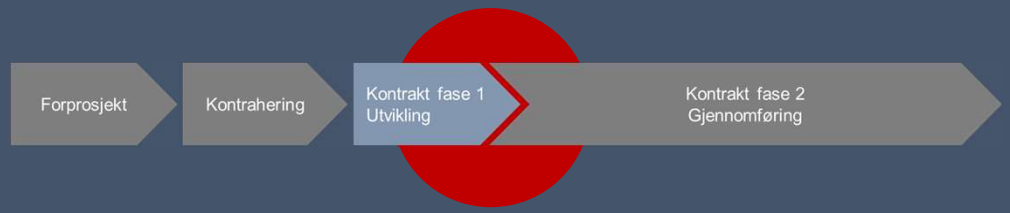


Foto: JAA

Grette

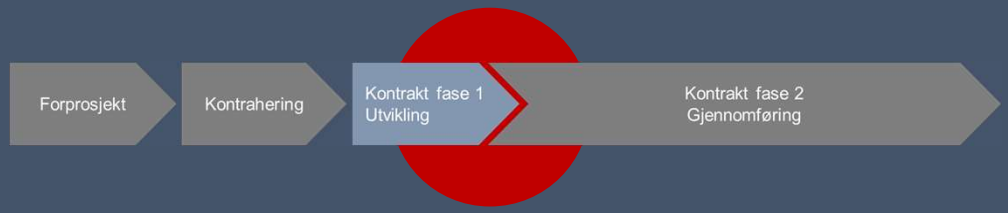
Overgangen fra fase 1 til fase 2

- Opsjon for byggherren til

  a) bestille gjennomføringsfasen

  b) terminere kontrakten

- Det må settes av tid til byggherrens vurdering og behandling i ledelse og/eller styre
- Partene bør avklare denne prosessen i oppstarten av utviklingsfasen, for å unngå uklarhet



Prosjekteksempel 1:

«Byggherren har opsjon på å bestille gjennomføringsfasen»

Prosjekteksempel 2:
«Kontrakten går ikke over i gjennomføringsfasen dersom byggherren velger å terminere kontrakten.»

Grette

Overgangen fra fase 1 til fase 2

- Avtale om gjennomføringsfasen – bekrefter det partene er blitt enig om i utviklingsfasen
- Basis for gjennomføringsfasen
- Flytter utgangspunktet for vurderinger av avvik i gjennomføringsfasen

Prosjekteksempel:

Avtale for gjennomføringsfasen bekrefter det partene har blitt enige om i utviklingsfasen. Avtalen skal minst omfatte følgende, i henhold til kontraktens krav:

1) Funksjonsbeskrivelse, kravspesifikasjon og kvalitetsangivelse inklusive prosjektering, modeller, tegninger og tekniske notater
2) Digital modell
3) Frister og dagmulktsbelagte delfrister
4) Fremdriftsplan for gjennomføringsfasen
5) Vederlag for gjennomføringsfasen
6) Informasjonsdokument som viser til informasjonen partene har lagt til grunn for konseptet
7) Risikoregister og risikodokument
8) Organisasjonsplan
9) Faktureringsplan
10) SHA-plan
11) Plan for ytre miljø (YM-plan)
12) Klimagassbudsjett
13) BIM-gjennomføringsplan

Byggeindustrien
bygg.no

Les Bygg

Illustrasjon: Helse Midt-Norge

Gir Skanska frist til fredag med å komme med «akseptabelt tilbud» – hvis ikke kanselleres milliardkontrakten

Byggeindustrien
bygg.no

Nationaltheatret. Foto: Statsbygg

Statsbygg avslutter Nationaltheatret-kontrakt

Publisert 29.06.2022 11:39

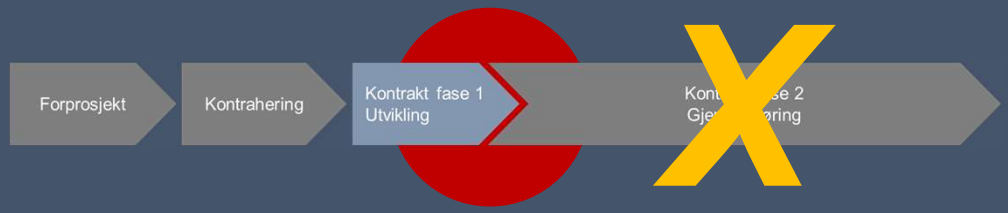
Statsbygg velger nå å avslutte samspillskontrakten med Veidekke for rehabiliteringsprosjektet for Nationaltheatret.

Faksimiler: Byggeindustrien / bygg.no

Grette

Når samspillet ikke leder til enighet mellom byggherre og entreprenør

- Byggherrens rett til å terminere kontrakten – eller til ikke å utløse opsjon om gjennomføringsfasen
- Byggherrens rett til å overta prosjekteringsmaterialet
- Entreprenørens rett til vederlag for utført arbeid i utviklingsfasen – bør (må) dekkes fullt ut!
- Har entreprenøren krav på kontrakten dersom prosjektet settes i gang igjen (?)



Prosjekteksempel:

«Dersom byggherren ikke utløser opsjonen skal dette ikke anses som en avbestilling eller endring etter NS 8407. Totalentreprenøren har i dette tilfellet kun krav på vederlag for det arbeid som er utført i samspillsfasen, Fase 1 Samspill, herunder utført detaljprosjektering, men ikke krav på erstatning eller annen form for kompensasjon. Totalentreprenøren har likevel krav på kompensasjon for innkjøp av materialer og tjenester som er skriftlig avklart med byggherren, under forutsetning av at byggherren overtar materialene eller totalentreprenørens posisjon for leveransen av disse materialene eller tjenestene.»

Grette

Samspill – den nye standarden?

Foto: Campus Ullevål

Grette

Samspill – den nye standarden?

Foto: Campus Ullevål

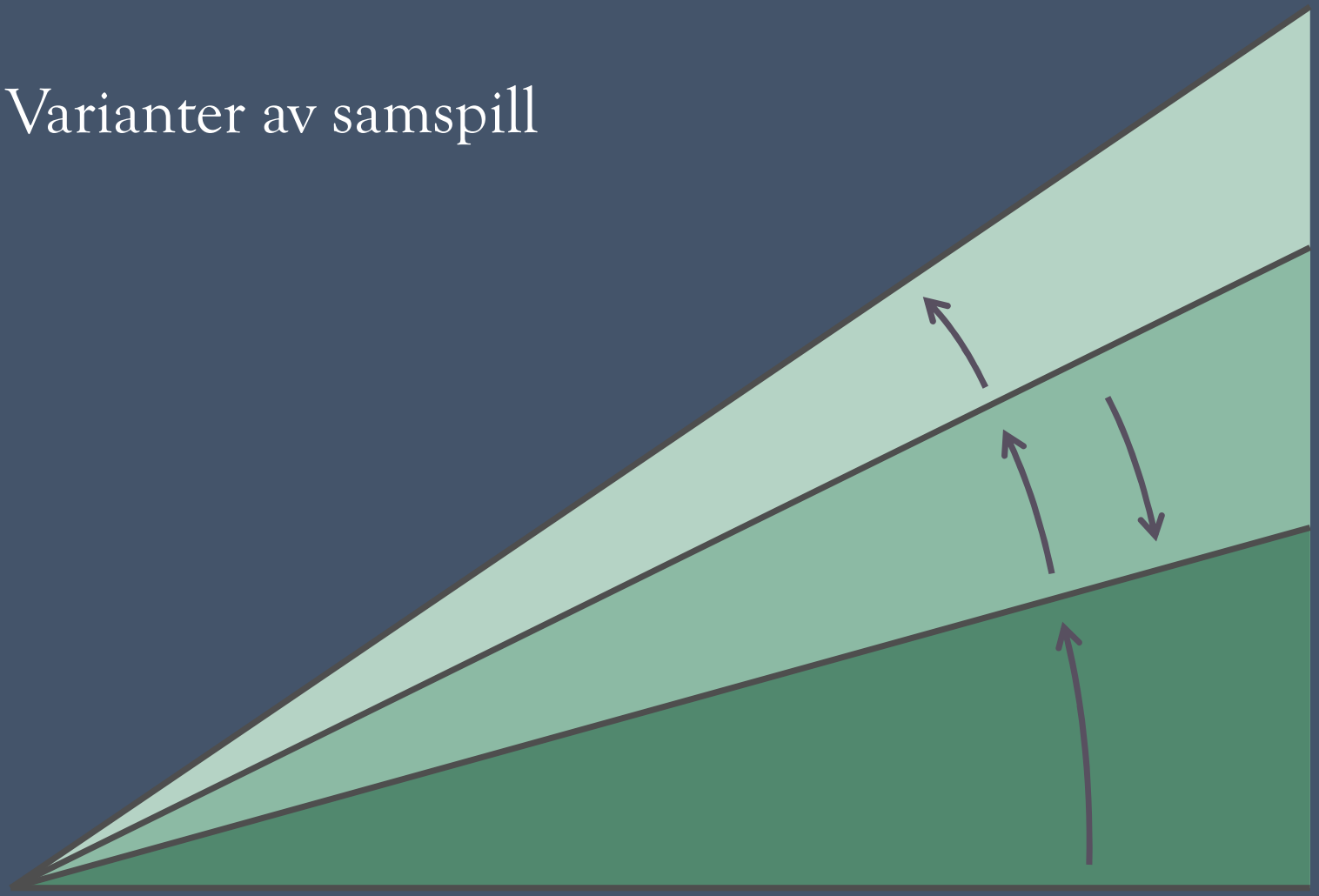
Grette

Effekter av samspill

- Partene får større (og likere) innsikt i prosjektet
- Felles informasjonsgrunnlag
- Felles forståelse for risiko og muligheter
- Felles – og bedre – beslutningsgrunnlag for valg av løsninger
- Større innsikt når det gjelder priseffekter av løsningsvalg og prisnivå
- Et mer modent grunnlag å prise enn i en vanlig totalentreprise
- Men ingen garanti mot diskusjon eller tvist

Grette

Varianter av samspill



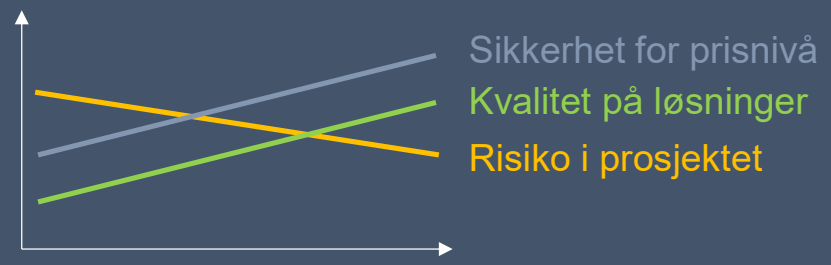
Grette

Varianter av samspillsentrepriser

Verifikasjonsmodellen
- Gjennomgang og verifikasjon av byggherrens forprosjekt og prosjektering
- Rask gjennomføring av samspillsfasen
- Overføring av risiko for prosjekteringsmaterialet til entreprenør etter samspillsfasen (?)

Optimaliseringsmodellen
- Felles valg av løsninger og kvalitet
- Optimalisering av prosjektet
- Fokus på risiko – løsninger og gjennomføring
  – utfordringer og muligheter

Utviklingsmodellen
- Felles valg av løsninger
- Utvikling og optimalisering av prosjektet i samspillsfasen
- Fortsettelse av optimaliseringen i gjennomføringsfasen (?)
- Fokus på risiko og prosjektresultat for begge parter
- Deling av risiko gjennom vederlagsformatet (?)



Grette

Samspill øker treffsikkerheten

- Tidlig(ere) involvering av de(n) som skal bygge
- Økt samhandling mellom byggherre, entreprenør og rådgiver
- Et bedre – og mer robust – grunnlag for gjennomføringen

Grette

Samspillsentrepriser – den nye standarden?

Foto: JAA

Takk for oppmerksomheten!

Jørgen Aardalsbakke
joaa@grette.no
916 62 501