

Kontraktsoppfølging i byggeprosjekter

TERJE ILJE
terje@ilje.no

Mitt navn er Terje Ilje:

Jeg har bakgrunn og erfaring som:

- Prosjektdirektør Sweco Norge AS – prosjektadministrasjon
- Daglig leder i eget prosjekt- og byggelederfirma
- Fagkyndig meddommer i bygge- og entrepriserettsaker i tingretten og lagmannsretten.
- Enkeltmannsforetak TERJE ILJE - prosjektadministrasjon

På lik linje med alle andre typer prosjekter er byggeprosjekter styrt av de generelle overordnede rammene:

- TID
- KOSTNAD
- KVALITET

Men disse rammene er motsetninger, og lar seg ikke forene. Det er derfor svært viktig at den som eier prosjektet på forhånd, i styringsmøter, har bestemt i hvilken rekkefølge disse rammene skal prioriteres.

Dersom byggeier legger TID til grunn som prioritet for sitt prosjekt, vil dette få konsekvenser for KVALITET og KOSTNAD

Dersom KOSTNAD legges til grunn som prioritet, vil dette få konsekvenser for KVALITET og TID

Dersom KVALITET legges til grunn som prioritet, vil dette få konsekvenser for KOSTNAD og TID

Allerede ved innkjøp av byggeprosjekter må denne prioritering fra byggeier være klar og fastlagt, slik at konkurransegrunnlaget, og etterfølgende evaluering og tildeling også skjer i forhold til den prioritering byggeier har for sitt prosjekt.

Senere endring av prioritering i gjennomføringsperioden, vil kunne få store konsekvenser for Tid, Kostnad og Kvalitet i prosjektet.

Ved utforming av konkurransegrunnlaget må innkjøper også ha helt klart for seg at alle aktører i den etterfølgende prosjektgjennomføring vil oppføre seg i henhold til de rammebetingelser som er angitt i konkurransegrunnlaget.

Husk at entreprenørens mål med byggeprosjektet er å tjene penger, og det skal byggeier gi han mulighet til.

Her kan byggeier i stor grad utforme rammebetingelser som gjør at partene under kontraktgjennomføringen oppfører seg slik byggeier ønsker.

Dersom det beskrives rammebetingelser som er helt urimelige for entreprenør, og ikke balansert i forhold til risiko, ansvar, ytelse og pris, vil man kunne få byggeprosjekter med et svært høyt konfliktnivå mellom byggeier og entreprenør i ettertid.

Et byggeprosjekt vil kunne gjennomføres og framstå helt annerledes om man, i stedet har dagmulkt for sen ferdigstillelse og dårlig kvalitet, i stedet hadde hatt premie for tidlig ferdigstillelse og god kvalitet.

Det helt avgjørende i byggeprosjekter, er at det i konkurransegrunnlaget angis kontraktbestemmelser i henhold til Norsk Standard, uten endringer, som alle aktører og entreprenører kjenner godt, og hvor de kan vurdere risiko og ansvar i forhold til sitt pristilbud.

IKKE gjør endringer i standard kontraktbestemmelser eller skriv inn egne kontraktformuleringer.

Da øker muligheten for å få inn flere anbydere og lavere priser.

Endringer i standard kontraktbestemmelser øker risikoen ved kontraktgjennomføringen, endrer rammebetingelsene, og øker konfliktnivået.

Det er i stor grad dårlig utformet konkurransegrunnlag som øker konfliktnivået i byggesaker.

Ikke la laveste pris være det avgjørende tildelingskriteriet. Vurder også dokumentert kompetanse, kapasitet, kvalitet og miljøtiltak i gjennomføringen, ved tildeling av byggekontrakter.

Kontaktsoppfølgingen vil være litt forskjellig om byggeprosjektet skal gjennomføres som en:

- Utførelsesentreprise hvor byggeier har planlegging og prosjekteringsansvar eller
- Totalentreprise hvor entreprenør har planlegging og prosjekteringsansvar.

Oppfølging av kontrakten i byggeprosjekter utføres i all hovedsak av profesjonelle prosjektledere og byggeledere som er innleid av byggeier.

Disse engasjeres i særskilte anskaffelser.

Oppfølging av kontrakt i byggeprosjekter følger i hovedsak rammene for et byggeprosjekt:

TID – følges opp gjennom kontroll og oppfølging av avtalte framdriftsplaner og frister i kontrakten.

KOSTNAD – følges opp gjennom avtalte avdragsutbetalinger i forhold til framdrift og avtalte endringsmeldinger.

KVALITET – følges opp gjennom kontroll av at den beskrevne utførelse og spesifikasjon utføres.

Nesten ingen byggeprosjekter gjennomføres uten endringer.

De fleste byggeprosjekter er unike prototyper og ikke noe standardprodukt.

Det kan sendes endringsmeldinger både fra byggeier og fra entreprenør.

Dette kan være endringer fra byggeier på endret eller tilleggsutførelse i forhold til kontrakt og konkurransegrunnlaget.

Eller endringer som følge av at konkurransegrunnlaget ikke er komplett, eller at entreprenør må kompenseres for feil prosjektering, feil tegninger eller manglende tegninger.

Alle endringer berører byggeprosjektets vedtatt rammer og får konsekvenser for: TID, KOSTNAD og KVALITET.

I henhold til konkurransegrunnlaget og spesifikasjonene i kontrakten, kan det skje avvik i forhold til kontrakten.

Det kan være at utførelsen er blitt annerledes enn det som er avtalt i kontrakten.

Det kan være avvik både i forhold til:

- Avvik - TID
- Avvik - KOSTNAD
- Avvik - KVALITET

Disse avvik skal meldes av både entreprenør og byggeier og skal registreres av byggeiers representanter.

Normalt skal slike avvik fra det kontraktsmessige grunnlag korrigeres og rettes, og avviket skal kunne lukkes.

Avvik i byggeprosjekter kan også skje i forhold til de generelle og overordnede bestemmelser som er angitt i konkurransegrunnlaget og kontrakten om SIKKERHET – HELSE – ARBEIDSMILJØ (SHA)

Her kommer også inn kontroll av lønns- og arbeidsbetingelser.

Kontraktsoppfølging i byggeprosjekter skjer i praksis i stor grad gjennom regelmessig møtevirksomhet i byggemøter, framdriftsmøter og prosjekteringsmøter.

Den viktigste kontraktsoppfølgingsfasen i et byggeprosjekt er overtakelsen og ferdigstillelsen.

Det skal her gjøres en gjennomgang av hele prosjektet og kontrolleres at entreprenøren har fulgt prosjektets rammer i forhold til kontraktens krav til:

- KVALITET
- TID
- KOSTNAD

Prosjektet avsluttes med et sluttoppgjør fra entreprenør til byggeier, hvor alle de økonomiske konsekvenser i forhold til kontrakten og endringer avsluttes i en slutfaktura.

I samsvar med byggekontrakten fortsetter kontraktsoppfølgingen gjennom en 5 års reklamasjonsperiode etter at overtakelse er avholdt og bygget er tatt i bruk.

I denne reklamasjonsperioden har byggeier rett til å reklamere, og få rettet feil og mangler på utført arbeid, som ikke er i henhold til kontrakten og konkurransegrunnlagets krav.

Takk for oppmerksomheten.

terje@ilje.no