
TRENDER OG UTVIKLING I ENTREPRISEFORMER
SAMSPILLSKONTRAKTER, TILDELINGSKRITERIER OG
EVALUERING

TEVAS 13.09.2018

Harald Alfsen, partner/jurist

Innkjøpsfaglige tjenester innenfor:



80 KONSULENTER (BERGEN/OSLO)
200 PROSJEKTER PR ÅR
1500 ANSKAFFELSER PR ÅR

Økonomer * Jurister * Ingeniører * IT-spesialister * Samfunnsvitere * Arkitekt * Marinbiolog * SKSK

Hovedregel om kontrakter

- Det finnes ingen regel!
- Kontraktsfriheten står sterkt
- EU/EØS-reglene om offentlige innkjøp regulerer ikke valg av kontrakt
- Private står helt fritt
- Offentlige kontrakter skal (nå) være skriftlige:
 - *Kontrakt: gjensidig bebyrdende avtale som en eller flere oppdragsgivere inngår skriftlig med en eller flere leverandører*
- Nasjonale regler i forskrift om offentlige anskaffelser § 8-12:
 - *Der det finnes fremforhandlede og balanserte kontraktsstandarder, skal oppdragsgiveren som hovedregel bruke disse.*

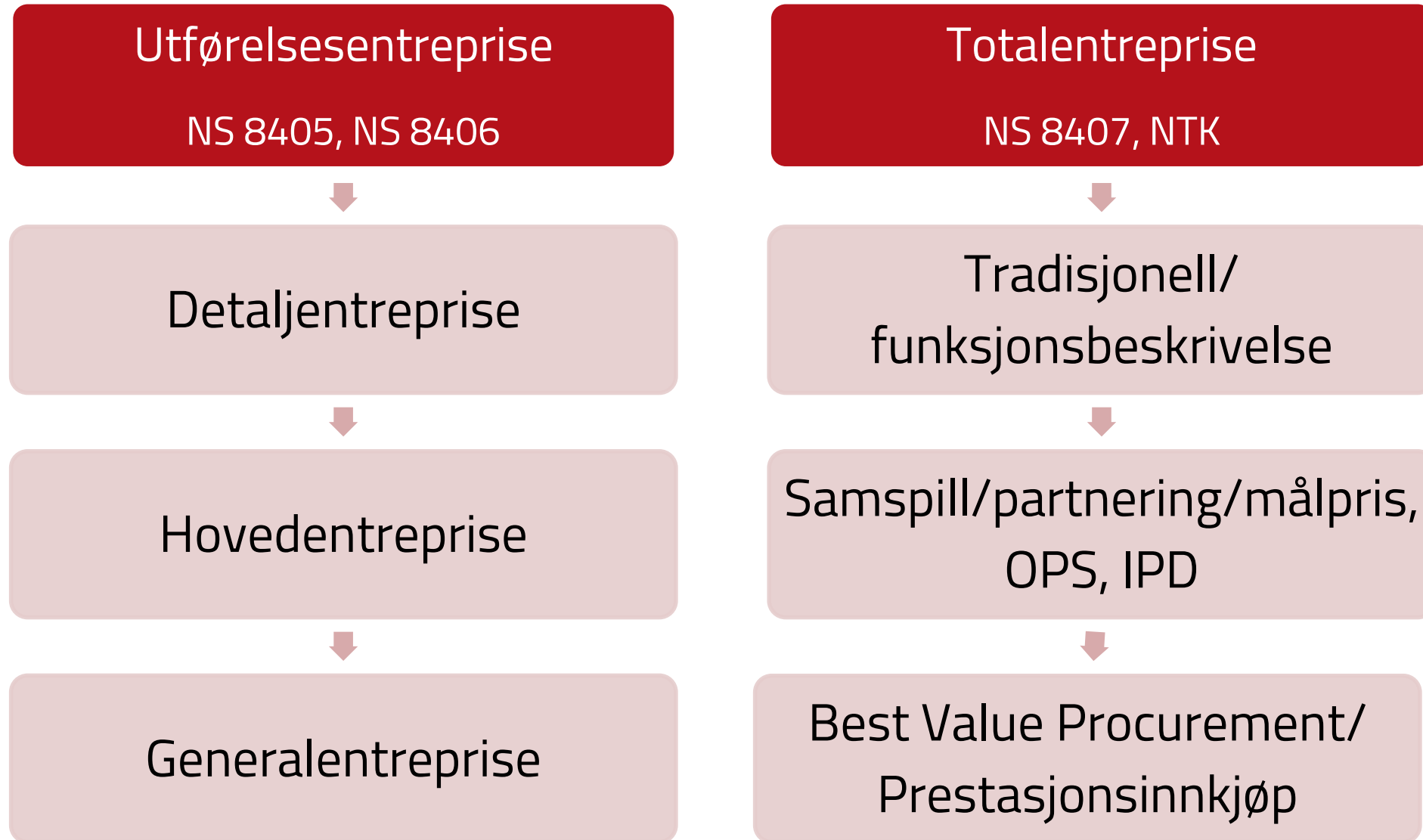
Alt dreier seg om
fordeling av:

- Aktører
- Risiko
- Oppgaver
- Ansvar

Det viktigste budskapet til tilbydere:

- Alle konkurranser er forskjellige
- Alle kontrakter er forskjellige
- Les grundig konkurransegrunnlag, krav og kriterier
- Svar på alt du bli bedt om
- Vær obs på må/skal og kan/bør
- Ikke ta forbehold (lettere å bli avvist)
- Forsiktig med taktiske tilbud

Kontraktstypemodeller



Kontraktmodeller

Utførelsesentreprise

Totalentreprise

NS

Samferdselsministeren til
Statens veivesen:

Det

lse

«Det skal bli den summen vi har sagt»

Hov

nålpris,

*«Vi må ha større forutsigbarhet på
sluttsummen»*

Generaentreprise

ent/

Prestasjonsinnkjøp

Hvorfor nødvendig med «samspillskontrakt»?

- Veldig mange aktører
- For lite samarbeid – også digitalt (BIM, VDC mv)
- For få insitamenter til samarbeid
- Motsatte økonomiske insentiver
- For lite helhetstenkning
- Feil og mangler koblet til mange grensesnitt
- Entreprenørene har ønsket seg tidligere involvering
- Cumulative schedule effect



BEST PRACTICES CONSTRUCTION LAW



BEST PRACTICES RESOURCES

Matt has written articles and given presentations on all aspects of construction law. [Find a resource here.](#)

TOP POSTS

[Best Practices top posts](#) include claims preparation, contract drafting, and litigation pitfalls. You don't want to miss these ones.

MATTHEW DEVRIES



Matt is a construction & litigation attorney at [Burr & Forman LLP](#) and father of seven young kids.

[Home](#) > [Project Management](#) > [Claims and Disputes](#) > [How to Deal with the "Ripple Effect" or "Cumulative Impact" of Change Orders](#)

How To Deal With The "Ripple Effect" Or "Cumulative Impact" Of Change Orders

BY MATTHEW DEVRIES ON MARCH 7, 2011
POSTED IN CLAIMS AND DISPUTES

www.inventura.no

ABOUT

This blog focuses on best practices in the construction industry. Sign up to receive updates by email and receive a free copy of my popular e-book on practical contractor solutions.

Privacy Notice: Dad of seven kids. Don't have time to share your email address. And I won't

Rapport 2013 om nye samarbeidsformer



Standard Norge fremlegger følgende sluttrapport på høring:

Nye samarbeidsformer innenfor bygg og anlegg - Er det behov for nye eller reviderte standardkontrakter?

Høringsfrist: 21. juni 2013

Dette er en rapport om de juridiske konsekvensene av nye samarbeidsformer innenfor bygg- og anlegg.

Forslagene er utarbeidet av SN/K 534, og høringskommentarene vil bli behandlet av komiteen og Standard Norges sektorstyre for bygg, anlegg og eiendom.

Komitee 2014-2017

standard.no

Søk etter standarder, produkter og innhold på nettsiden

Søk her

Søketips

0 produkter i handlevogn

Min side | Hjelp | Nettpat

Standardisering Standarder på høring Fagområder Kurs og arrangementer Abonnement Nettbutikk

◀ Forside ▶ Standardisering ▶ Komiteer ▶ Komiteer - Standard Norge ▶ SN/K 361

SN/K 361 Samspillkontrakter

Komité SN/K 361 *Samspillkontrakter* ble oppnevnt av sektorstyre BAE den 11. september 2014 og har følgende mandat:

«Komiteen skal samle erfaringer med ulike samspillmodeller og vurdere hvorvidt det er hensiktsmessig   standardisere hele eller bare enkeltelementer i en samspillkontrakt. Komiteen skal videre fremlegge de grunnleggende problemstillinger og utfordringer for sektorstyret BAE så snart disse er klarlagt. Basert på Sektorstyrets beslutning skal komiteen utarbeide en norsk standard for samspillkontrakter, samt en sjekkliste for elementer som bør med i en samspillkontrakt. Sjekklisten kan være et informativt vedlegg til standarden.

Komiteen skal også vurdere behovet for egne standarder for spesifikke samspillmodeller.

Komiteens arbeid skal ta utgangspunkt i sluttrapport "Nye samarbeidsformer innenfor bygg og anlegg" avgitt 2. april 2013.

Komiteen skal vurdere og foreslå tilleggprodukter til standarden og evt. nye relaterte standarder basert på markedets behov innenfor området.



Komit leder:

Herman Bruserud, Universitetet i Oslo

Faglig ansvarlig:

Hilde Larmerud
(hla@standard.no)

For komitémedlemmer

Ta i bruk v rt verktøy for dokumentbehandling, [ISOLutions](#) (passordbeskyttet)

Hva gjør EBA



Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg

Veileder om

SAMSPILLSENTREPRISE

En gjennomføringsmodell og samarbeidsform i et bygge- eller anleggsprosjekt som er basert på tidlig involvering av partene, dialog, tillit og åpenhet.

DIFI: To varianter (1/2)

Samspill til totalentreprise

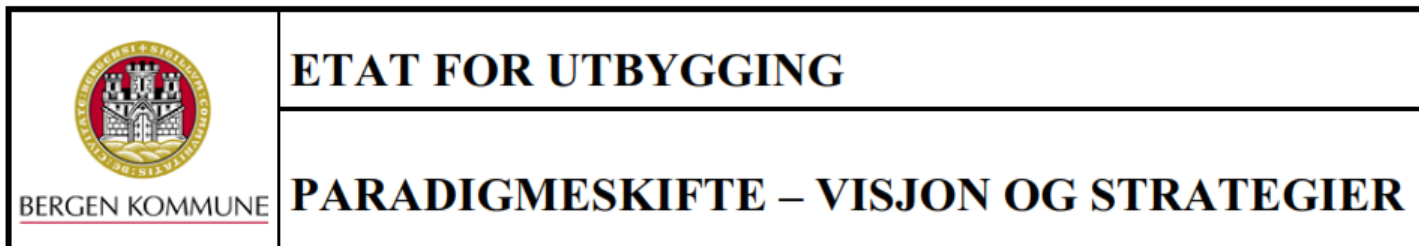
- Byggherre, brukere, prosjekterende, entreprenører og eventuelt forvaltere samarbeider i utvikling av prosjektet fra programmeringsfasen, til et forprosjekt med målpris. **Da overtar samspillsgruppen ansvaret og det skrives totalentreprisekontrakt.**

DIFI: To varianter (2/2)

Samspill med incitament

- Byggherre, brukere, prosjekterende, entreprenører og eventuelt forvaltere samarbeider i utvikling av prosjektet fra programmeringsfasen, til et forprosjekt med målpris. **Deretter utføres arbeidene videre som regningsarbeid, med avtalt fordeling av over/underskridelse av målpris.**

Eksempler – Bergen kommune, Etat for utbygging



A.1.1 BAKGRUNN

Byggebransjen preges i for stor grad av mange feil og mangler, og varierende kvalitet på prosjektering og utførelse. Undersøkelser viser over 20 % effektivitetsfall i bransjen. Byggherrer kan være omstendelige, pirkete og glippe i beskrivelser og oppfølging. Det kan ta lang tid å få avklaringer.

Bergen kommune, Etat for utbygging (heretter EFU) ønsker å endre denne situasjonen. EFU erkjenner at det krever mye, både av EFU som byggherre og av våre kontraktsparter.

I dette prosjektet inviterer vi våre kontraktsparter til å engasjere seg aktivt i dette arbeidet og bidra sammen med oss til et skifte i tenking, ledelse og praksis. Vi kaller det paradigmeskifte.

A.1.2 VISJON

EFU har som visjon at bygg som leveres fra våre prosjekter er «Av rett kvalitet - Raskere levert - Billigere – Feilfrie: null feil, rett med en gang».

Bergen kommune - paradigmeskifte

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn
2. Visjon
3. Ledelse og samhandling
4. Bygg av rett kvalitet, raskere levert, billigere
5. Feilfrie bygg, null feil, rett med en gang
6. Byggherrens rolle og forventninger

Vurdering

- Gode holdninger
- Vanskelig i definere konkret
- Vanskelig å gi tilbud
- Vanskelig i evaluere
- Vanskelig å følge opp som kontraktskrav

UIB – Alrek helseklynge



Konkurransesgrunnlaget

- Optimaliseringsperiode på 2 måneder, samtidig med riving
- Bakgrunn:
 - Holde kostnadsrammen
 - Ønske om entreprenørens tidlige involvering
- Entreprenør leder arbeidet, men byggherren og brukerne skal være involvert
- Resultatet skal være revidert beskrivelse med endelige tekniske løsninger, inkludert ny kontraktssum

Aktiviteter i optimaliseringsfasen – bl.a:

- Klargjør gjennomføringsmetode
- Identifisere og klargjøre grensesnittutfordringer
- Finne mer funksjonelle og kostnadseffektive løsninger
- En optimal fremdriftsplan
- Redusere risiko for merkostnader og usikkerhet
- Vurdere byggbarhet
- Sikre en forusigbar og effektiv byggeprosess

Aktuelle endringer:

- Forholdet til grunnvannstand
- Byggehøyder
- Etasjehøyder
- Overflatekvaliteter ute og inne
- Bæresystem
- Omfang og plassering av likeretterstasjonen
- Tekniske løsninger

Ikke aktuelle endringer:

- Arealreduksjoner
- Omprogrammering av romfunksjoner

Tildelingskriterium	Vekt %
<p>Pris</p> <ul style="list-style-type: none"> • Del 1 – Forberedende arbeider <ul style="list-style-type: none"> • Riving • Optimaliseringsfase • Del 2 – Poster • Del 3 – Opsjoner • Del 4 - Enhetspriser 	50
<p>God gjennomføringsplan av</p> <ul style="list-style-type: none"> • Optimaliseringsfasen • Planlagt gjennomføring av prosjektet <ul style="list-style-type: none"> • Organisasjonsplan • Plan for systematisk ferdigstillelse • Fremdrift for prosjektet 	20
<p>Kompetanse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kompetanse på nøkkelpersonell 	20
<p>Miljø</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konkrete tiltak for økt miljøambisjon for prosjektet 	10

Evaluering

	Vekting	Poeng	Vektet poeng	Poeng	Vektet poeng	Poeng	Vektet poeng	Poeng	Vektet poeng
Pris	50 %	5,57	2,78	5,14	2,57	5,86	2,93	4,93	2,46
God gjennomføringsplan	20 %	3,90	0,78	6,00	1,20	5,40	1,08	5,10	1,02
Kompetanse på nøkkelpersonell	20 %	5,31	1,06	3,98	0,80	6,00	1,20	4,13	0,83
Økt miljøambisjon i prosjektet	10 %	3,00	0,30	2,56	0,26	3,89	0,39	6,00	0,60
	100 %								
Total score		4,93		4,82		5,60		4,91	
Rangering		2		4		1		3	

Gjennomføring av optimaliseringen

- 01 Arealreduksjoner
- 02 Brann
- 03 Byggegrop og fundamentering
- 04 Energi og miljø
- 05 Fasader
- 06 Fremdrift
- 07 Justerte planer pr 15082018
- 08 Kantineløsning
- 09 Kjeller ut og opp til plan 0 UIB forslag

- 10 Kulvert
- 11 Likeretter
- 12 Lyd
- 13 Mobildekning
- 14 Overflater i bygget
- 15 Scene
- 16 Sykkeltrapp
- 17 Tekniske anlegg
- 18 Tekniske rom på tak
- 19 Utomhusarbeider

Avslutning - trender

- Prosjekter og kontrakter vil fortsatt variere
- Tilbudsgivning må profesjonaliseres
- Gode entreprenører, arkitekter, rådgivende ingeniører tilpasser seg
- Større grad av dialogmøter
- Entreprenører involveres i planarbeidet
- Mer involvering av underentreprenører og leverandører i tidligfase – på alternativer, analyse av risiko, løsninger og effektiv produksjon.
 - Med eller uten betaling....
- Godt samspill skaper motivasjon, arbeidsglede og innovasjon
- Vær proaktiv som entreprenører vedrørende kontraktsmodeller
 - mot nøkkelpkunder
 - bransjediskusjoner
 - mot rådgivere (innkjøpskonsulenter, advokater, prosjektledere)
 - mot Storting og Regjering

Boligbygg og offentlige anskaffelser

Oslo kommunes Boligbygg ser ut til ikke å ha hatt gode nok rutiner for sine eiendomskjøp, uten at vi tar stilling til den konkrete saken.

Saken reiser prinsipielle spørsmål rundt offentlige eiendomskjøp. Etter dagens innkjøpsregler er både kjøp og leie av eksisterende eiendom unntatt fra anskaffelsesregelverket. Også kjøp eller leie av eiendom som ennå ikke er oppført kan i visse tilfelle være unntatt.

Bakgrunnen for dette er at det ikke har noe for seg å kunngjøre sitt eiendomsbehov i EØS-området, dersom den offentlige virksomheten har bestemt seg for kjøp eller leie av ny eiendom på et gitt sted, eksempelvis Oslo.

Enorme summer brukes av

offentlige virksomheter på å kjøpe eller leie eiendom. Disse kontraktene blir ofte ikke kunngjort, eller på annen måte konkurranseeksponert, og det stilles heller ikke andre formelle krav til prosessene. Resultatet er at kvaliteten på det juridiske innholdet varierer for mye, behovsdekningen treffer ikke, og de kommersielle betingelsene er ofte for dårlige.

Vårt forslag er at næringsminister Torbjørn Røe Isaksen vurderer om de nasjonale offentlige anskaffelsesreglene burde inneholde regler for kjøp eller leie av eiendom. Minstekrav til slike anskaffelser kan med fordel settes som de grunnleggende prinsippene i loven om offentlige anskaffelser; konkurranse, likebehandling, forutberegnelighet og etterprøvbarehet.

Harald Alfsen og Dag Thomas Nybø-Sørensen, partnere/jurister i Inventura as

Dagens
Næringsliv
10.09.2018

TAKK FOR OPPMERKSOMHETEN

harald.alfsen@inventura.no

Tlf 98269130

