


BACHELOROPPGAVE:



KONFLIKTER I BYGGEBRANSJEN

FORFATTERE: Martine Høie Jordet
Odd Anders Amdahl
Carina Sikkeland

UTARBEIDET VED: Høgskolen i Gjøvik
Avdeling for teknologi, økonomi og ledelse.
Ingeniørfag – bygg, prosjektstyring og ledelse

DATO: 27.05.2011



Sammendrag:

Tittel:	Konflikter i byggebransjen	Dato: 27.05.10
Deltaker(e):	Martine Høie Jordet	
	Odd Anders Amdahl	
	Carina Sikkeland	
Veileder(e):	Fred Johansen	
Oppdragsgiver:	Høgskolen i Gjøvik	
Stikkord/nøkkelord:	Rettsaker, kontrakter, Norsk Standard	
Antall sider:	Antall vedlegg: 8	Publiseringsavtale inngått: Ja
Kort oppsummering av oppgaven:		
<p>Oppgaven omhandler hvor konflikter oppstår i et byggeprosjekt og hva man kan gjøre for å unngå disse. Gjennom tilgang til rettsaker og intervju av samarbeidspartnere har vårt mål vært å finne ut hvor konflikter oppstår, hva som er årsaken til at de oppstår og hvordan slike konflikter kan unngås.</p>		



Førord

Denne bacheloroppgaven er utarbeidet våren 2011 ved Høgskolen i Gjøvik, avdeling for teknologi, økonomi og ledelse.

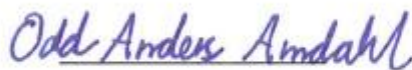
Vi har valgt å sette oss inn i et tema som fordyper seg i faget Entrepriserett ved Høgskolen i Gjøvik. Målet vårt med oppgaven er å finne ut hvordan man kan minimalisere risikoen mellom byggherre og entreprenør gjennom et godt kontraktsarbeid.

Vår oppdragsgiver er Høgskolen i Gjøvik, men vi har i tillegg hatt flere samarbeidspartnere, både entreprenører og byggherrer som har gitt oss tilgang til rettsaker og har latt oss gjennomføre intervju.

Vi ønsker å rette en spesiell takk til vår veileder Fred Johansen. I tillegg ønsker vi å takke Skanska Norge AS, AF Gruppen ASA, NCC avd. Hamar, Ringsaker Kommune, Svendby Bygg Consult AS, Veidekke ASA og Syljuåsen Oppland avd. Gjøvik for tilgang til rettsaker, og at de ville stille til intervju. Til slutt ønsker vi å takke advokatfullmektig Olav Brun for veiledning i avanserte juridiske spørsmål.



Martine Høie Jordet



Odd Anders Amdahl



Carina Sikkeland

Sammendrag

Hovedmålet med oppgaven var å finne ut hvordan man kan minimalisere risikoen for konflikter mellom byggherre og entreprenør gjennom godt kontraktsarbeid. Gjennom utarbeidelsen av oppgaven så vi at noen konflikter utløper fra dårlig kontraktsarbeid, mens andre konflikter oppstår ved helt andre situasjoner. Konfliktnivået i byggebransjen i dag er etter vår oppfatning er alt for høyt, og ut i fra det vi har erfart har dette emnet blitt forsømt av næringen. Det finnes lite eller ingen statistikk som sier noe om hvor mange uenigheter det er som eskalerer til konflikter, og dermed havner i rettssystemet.

For at vi skulle få et innblikk i hvordan dagens byggenæring er, opprettet vi en forbindelse med sju samarbeidspartnere som ga oss tilgang på rettssaker, og muligheten til å foreta et intervju med en person berørt av saken. Ved å sette casene opp mot hverandre, fikk vi muligheten til å lete etter årsaker til at konfliktene ikke ble løst i en tidligere fase. Gjennom litteraturstudier relevante emner har vi fått en grundig forståelse av viktige elementer i kontraktsarbeidet, inkludert vesentlige lover, forskrifter og standarder.

Gjennom intervju av samarbeidspartnerne fikk vi forståelse for bransjens synspunkt på konflikter, og hvordan disse oppstår. Ved spørsmål om årsakene til konflikter mener sju av informantene at dårlig forarbeid kan være en grunn. Seks av informantene mener entrepriseform er en hovedårsak, og det samme gjelder tidspress. Etter studie av casene var det dokumentasjon og varsling, og dårlig forarbeid som stakk frem som hovedårsaker. Fem av åtte rettssaker kunne vært unngått dersom dokumentasjon og varsling hadde vært i henhold til kravene. Dårlig forarbeid var hovedårsaken til konflikt ved fire av åtte tilfeller, mens byggtekniske mangler var årsaken til konflikt ved tre tilfeller.

Vi mener de fleste byggtekniske mangler kunne vært unngått dersom man hadde fokusert på god dokumentasjon og varsling. Etter å ha sammenlignet casestudiene mot intervjuene ser vi at dårlig forarbeid er en fellesnevner, og får støtte fra begge undersøkelsene. To andre årsaker som peker seg ut er entrepriseform og tidspress.

Det finnes flere tiltak for å minimalisere risikoen for konflikter, innenfor hver faktor vi har funnet frem til. En fellesnevner for disse er å ta seg god tid under planleggingsfasen slik at et godt arbeidsgrunnlag blir utarbeidet. I tillegg er det viktig å opprettholde god kommunikasjon mellom partene, og følge Norsk Standard sine kontraktsformularer.

Abstract Bachelor thesis

Title:	Conflicts in the Construction Industry
Specialty:	Civil engineering, project management and leadership
Student (s):	Martine Høie Jordet, Odd Anders Amdahl and Carina Sikkeland
Supervisor:	Fred Johansen
Contractor:	Gjøvik University College

Picture:



Abstract:

The major goal of this study is to determine how to minimize the risk of conflicts between developer and entrepreneur, through sound contracting. There are not any statistics that display the amount of disagreements that escalate into conflicts that eventually ends up in court. We wanted to gain insight into how today's building industry functions legally, so we established a relationship with seven partners that gave us access to their court cases files, and then conducted interviews with those affected by the case. Furthermore we were able to compare the different cases and analyze why the conflicts were not resolved in an earlier phase.

Through our interviews with the collaboration partners, we gained better understanding of the industry's perspective on conflicts, and how they arise. As a result of the interviews, mainly poor preparation, time stress and management, and construction form provoked these conflicts. Other reasoning for conflicts or friction is documentation and communication, poor preparation and building construction flaws.

We came up with several initiatives to minimize the risk of conflicts within each factor. A common denominator is to take ample time during the planning phase so that a precise, accurate, and effective blueprint is well prepared. In addition, it is important to maintain positive communication between each party, and follow the Norwegian Standard's contracts forms.

Innhold

Forord.....	5
Sammendrag	7
Abstract Bachelor thesis.....	9
1 Innledning.....	13
1.1 Bakgrunn	13
1.2 Definisjon av oppgaven med problemstilling	13
1.3 Avgrensninger	13
1.4 Målgrupper og leserveiledning	14
1.5 Disposisjon av oppgaven	14
1.6 Begreper og definisjoner	15
2 Metode	17
2.1 Utgangspunkt.....	17
2.2 Studieform og fremdrift	17
2.3 Informasjonsinnhenting	18
2.3.1 Veileder og andre rådgivere	18
2.3.2 Seminarer og kurs	19
2.3.3 Konflikter og samarbeidspartnere	19
2.3.4 Intervju	20
2.3.5 Litteraturstudier	21
2.4 Statistikk	21
2.4.1 Byggesituasjonen i Danmark.....	22
3 Teoretiske perspektiver.....	24
3.1 Entreprisereformer	24
3.2 Involverte parter.....	25
3.3 Rettssystemet	28
3.4 Norsk Standard	30
3.5 Lovverk.....	31
3.6 Forarbeid.....	34
3.7 Dokumentasjon og varsling	34
3.8 Tidspress	35
3.9 Kommunikasjon	37

3.10 Organisering.....	39
3.11 Konflikters utvikling	40
4 Casepresentasjon	43
5 Resultat.....	53
5.1 Resultat fra intervju	53
5.1.1 Sammendrag	53
5.1.2 Norsk Standard.....	58
5.2 Resultat fra casestudie	59
6 Diskusjon	61
6.1 Analyse av funn.....	61
6.1.3 Entrepriseform	63
6.2 Sterke og svake sider av oppgaven.....	63
6.3 Tvilsomme kilder.....	65
7. Konklusjon	67
8. Figurliste	68
9. Referanser	69
10. Vedleggsliste.....	73

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

I dagens byggenæring er det flere konflikter som ender i rettssystemet på grunn av mistolkinger i Norsk Standard, egne kontrakter eller generelt andre misforståelser og uenigheter. Konflikten er ofte mellom byggherre og entreprenør, men også mellom entreprenør og underentreprenør. Vi ønsker å utføre denne fordi emnet etter vår oppfatning er både relevant for oss og byggebransjen generelt. Temaet har ikke vært skrevet om på Høgskolen i Gjøvik tidligere, og vi har et inntrykk av at ulike problemstillinger vedrørende temaet har blitt forsømt av byggebransjen, og dermed har det i Norge blitt gjort lite undersøkelser rundt disse. Hvis man ser på dagens konflikter i byggebransjen mener vi mange av disse kunne vært unngått ved bedre kontrakts- eller forarbeid, og vi ønsker dermed å finne ut om det er faktorer som går igjen i de forskjellige konfliktenes. Finner vi likheter og får næringen til å se på disse likhetene kan det føre til at antall konflikter mellom byggherre og entreprenør en gang i framtiden kan bli redusert. Gjennomgangen av rettssakene og intervjuene, ser vi på som en viktig oppgave for å kunne unngå lignende konflikter når vi selv kommer ut i byggenæringen. Dersom vi klarer å finne disse likhetene/faremomentene kan det bli en flott lærdom både for oss, interesserte entreprenører og byggherrer.

1.2 Definisjon av oppgaven med problemstilling

Vår oppgave er gjennomført med et ønske om å svare på følgende problemstilling:

Hvordan minimalisere risikoen for konflikter mellom byggherre og entreprenør gjennom godt kontraktsarbeid?

Gjennom utarbeidelsen av oppgaven har vi sett at det som nødvendig å utvide problemstillingen, dette på bakgrunn av våre resultat fra intervju og innblikk i de ulike rettssakene. Det viser seg at noen konflikter utløper fra dårlig kontraktsarbeid, men andre konflikter som vi har fått tilgang til utløper fra helt andre situasjoner.

1.3 Avgrensninger

For å kunne gjennomføre oppgaven med tanke på de gitte rammer vi har fått, var det nødvendig å avgrense oppgaven. Det finnes mange konflikter i byggenæringen, og vi vil i denne oppgaven konsentrere oss om de rettssakene vi har fått tilgang til av våre

samarbeidspartnere. I tillegg har vi valgt å gjennomføre intervju på personer som jobber i bedriftene vi samarbeider med. Gjennom denne fremgangsmåten kan vi lettere forstå hvorfor konfliktene oppstår, noe som er meget viktig med tanke på å minimalisere risikoen for dette. Dette gjenspeiler kvalitativ metode (se kapittel 2.2).

Vi velger å se på rettsakene og sammenligne dem. Gjennom dette kan vi lære og erfare mye med tanke på at mange av konfliktene i oppgaven er ulike og har oppstått på ulike vis. Dette vil gi oss et innsyn på hvordan vi kan minimalisere risikoen lignende konflikter.

1.4 Målgrupper og leserveiledning

Målgruppen for vår oppgave er i første rekke entreprenører og byggherrer i byggenæringen som forhåpentligvis kan ta med seg våre erfaringer og bruke de ute i arbeidslivet.

Medstudenter og faglærere, men også andre studenter som studerer bygg ønsker vi å nå med våre resultat. I tillegg ønsker vi at juss-studenter som fordypet seg i entrepriserett eller lignende kan se på denne oppgaven som interessant.

Oppgaven er bygget opp som et vanlig forskningsprosjekt. Med tanke på at våre kilder fra samarbeidspartnere skal være konfidensielle har vi valgt å sette navn på casene fra en til åtte, og entreprenører og byggherrer i den gitte sak med samme nummer. Vi har valgt å lage noen statistikker over våre resultat fra intervjurundene. Disse bygger på hva våre samarbeidspartnere har sagt. Intervjuene er også nummerert, men uavhengig av casestudiene.

1.5 Disposisjon av oppgaven

Oppgaven er bygget opp av sju hovedkapitler. Kapittel 2 omfatter metodene vi har brukt og valget av disse. Kapittel 3 består av en teoridel der vi blant annet forklarer begreper og definisjoner for videre bruk i oppgaven. Her har vi tatt med teori og informasjon som bagrunn for å sette seg inn i problemstillingen. Videre i kapittel 4 har vi en casepresentasjon, som er sammendrag av våre mottatte konflikter. Resultatene fra intervjuene og rettsakene blir beskrevet i kapittel 5, som også inneholder figurer for å illustrere årsaker til konflikt. Kapittel 6 består av diskusjon, mens konklusjonen kommer til slutt i kapittel 7. Fullstendige intervju finnes i vedlegg.

1.6 Begreper og definisjoner

For at våre lesere skal få bedre innsikt i vår oppgave har vi valgt å ta med noen begreper som ofte blir brukt og definisjonen av disse. Alle begreper bortsett fra merkede er hentet ut i fra Johansen, Fred. Byggesak og avtaleforhold, 2010. (Johansen 2010)

Konflikt	En uenighet mellom to eller flere parter i en byggesak som resulterer i en rettssak. (Vår egen definisjon)
Byggherre (BH)	Er en hvilken som helst fysisk person eller et selskap som ønsker å få utført et bygge- eller anleggsarbeid. Byggherren definerer rammen og selve innholdet i prosjektet.
Byggeleder (BL)	Byggherrens representant på byggeplassen. Holder oversikt, og har ansvar for fremdrift og økonomi.
Entreprenør (ENT)	Er en part som blir leid inn av byggherren og har ansvar for den praktiske utførelsen av bygge- eller anleggsarbeidet.
Underentreprenør (UE)	En bedrift som tar på seg arbeid for entreprenøren. Kan for eksempel være elektro-, VVS- og gravearbeid.
Prosjektleder (PL)	En person ansatt i entreprenørfirmaet som styrer den daglige ledelsen på vegne av byggherren.
Prosjekterende ingeniør	Rådgivende ingeniører for hvert fagfelt.
Prosjekteringsgruppe (PROJ)	Mennesker som utarbeider tegninger og beskrivelser til selve prosjektet.
Totalentreprise	Her har entreprenøren ansvar for både prosjektering og utførelse av prosjektet.
Generalentreprise	Byggherren har bare kontrakt med entreprenøren. Mens entreprenøren leier inn valgfrie underentreprenører.

Hovedentreprise	Byggherren har et visst antall underentreprenører han forholder seg til. Den underentreprenøren som har den største oppgaven blir kalt hovedentreprenør.
Utførelsesentreprise	Byggherren har ansvaret for prosjekteringen. Arkitekter og rådgivere fremstiller tegninger og beskrivelser på vegne av byggherren, som har ansvaret for koordinering av entrepriser i utførelsesfasen. (IKT 2010)
Delt entreprise	Entrepriseform hvor prosjektet er oppdelt i flere separerte entrepriser.
HMS	Helse, miljø og sikkerhet.
SHA	Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø.

2 Metode

2.1 Utgangspunkt

For å kunne undersøke denne problemstillingen kreves grunnleggende kunnskap innenfor entrepriserett. Dette innebærer alle rettslige forhold som pågår mellom partene i gjennomføringen av et byggeprosjekt. Høsten 2010 hadde vi et undervisningsemne som het BYG3191 – Entrepriserett. Dette ga oss et godt grunnlag for denne oppgaven, og deretter sette oss mer inn i entrepriserett som fag. Problemstillingen har ført til at vi har satt oss inn i diverse norske lover, både byggrelaterte lover og andre relevante rettslige lover. I tillegg har oppgaven krevd innsikt i forskjellige juridiske standarder som omfatter bygg og anlegg. De standardene som har vært relevante for oss er NS 8405, NS 8406, NS 3431 og den "gamle" NS 3430.

2.2 Studieform og fremdrift

En oppgave kan løses ved to metoder. Dette er:

- **Kvalitativ metode:**

Sentrale kjennetegn er at man går i dybden. Altså mange opplysninger med få informanter. Informantene har man direkte kontakt med gjennom observasjon, tekstanalyse eller intervju. Problemstillingen kan endres og utvikles i løpet av datainnsamlingen. Forskeren er ute i felt og kan påvirkes av informanten, og motsatt. (Lilledahl & Hegnes 2000)

- **Kvantitativ metode:**

Sentrale kjennetegn er at man går i bredden, med mange informanter. Informantene holder man avstand til, og det handler ofte om statistikk og tall. Problemstillingen er ferdig utformet før man begynner på datainnsamlingen, og det er liten påvirkning mellom forsker og informant. (Lilledahl & Hegnes 2000)

For å kunne tilpasse oppgaven etter byggenæringens behov og egne interesser, valgte vi en kvalitativ metode. Vi kommer på denne måten mye nærmere informanten, og får en personlig tilnærming som tillater at man kan gå tettere inn på observasjonene, i dette tilfellet retts sakene.

Opgaven har blitt løst som et selvstudium, innenfor rammer gruppen satte ned i fellesskap. Dette har gitt oss en klar struktur, og en planlagt fremdrift gjennom arbeidet. For å få en

synlig fremdrift å arbeide etter, valgte vi å benytte Microsoft Project for å lage en fremdriftsplan som inneholdt arbeidsaktiviteter og viktige datoer. For å ha overblikk med fremdriften i prosjektet har vi ført logg, og i tillegg hatt en muntlig gjennomgang over fremdriften annenhver uke. For vår del har dette fungert svært godt.

Vi fant tidlig et interessant emne som etter hvert ble mer spennende sett i lys av problemstillingen. Deretter valgte vi fremgangsmåte, som innebar å hente inn informasjon fra næringen gjennom intervjuer og rettsaker fra forskjellige parter (se kapittel 2.3). Denne informasjonen har vi brukt for å se etter likheter og sammentreff, for dermed å søke etter svar på vår problemstilling.

2.3 Informasjonsinnhenting

All informasjon er hentet inn fra byggenæringen. Vi har sendt e-post og ringt til entreprenører og byggherrer for å opprette en forbindelse, og gjennom denne forbindelsen har vi mottatt en til flere rettsaker fra hver part. Noen av sakene overlapper hverandre ved at vi har både saksøker og saksøktes side. I tillegg har vi foretatt intervju for å se om vi kunne finne en sammenheng mellom hva samarbeidspartnerne mener er årsaken til problemene de kan møte. Informasjonen vi har mottatt fra intervju og rettsaker, blir behandlet konfidensielt og blir oppbevart som pdf-filer på en minnepenn. Dersom noen ønsker denne informasjonen, og er klarert for å kunne se denne må de ta kontakt med ett av gruppemedlemmene.

2.3.1 Veileder og andre rådgivere

Vår veileder er Fred Johansen, som jobber som førstelektor ved Høgskolen i Gjøvik. Vi har hatt kontakt med han gjennom hele prosessen ved møter og e-post. Under intervjufasen var han sentral i å gi oss råd når det gjaldt å tilpasse spørsmålene. I tillegg har vi benyttet veileder til å lese igjennom første utkastet vårt.

De ansatte på biblioteket ved Høgskolen i Gjøvik har vært gode veiledere for oppbygging av oppgaven, samt regler rundt sitater, kilder og figurer lånt av andre forfattere. Etter samtale med en av bibliotekets ansatte ble vi enige om å legge fullstendige intervju som vedlegg, som vi da kunne referere til i kapittel 5.1.1 som er sammendrag av intervjuene.

Vi har gjennom prosessen vært i kontakt med mange samarbeidspartnere, og de fleste av disse har hjulpet oss med synspunkter og spørsmål. I tillegg har vi en tidligere bekjent ved navn Olav Brun som arbeider som advokatfullmektig ved Advokatfirma Knut Idland. Han har hjulpet oss ved avanserte juridiske spørsmål.

2.3.2 Seminarer og kurs

Vi har ikke deltatt på noen seminarer eller kurs innenfor entrepriserett, men i løpet av skolegangen har vi deltatt i to relevante emner for denne bacheloroppgaven. Det mest relevante emne er "BYG3191 - Entrepriserett", men et annet relevant emne vi har deltatt på er "BYG 3171 – Ledelse og drift av byggeplasser". Etter bestått faget "Entrepriserett" skal man være i stand til å:

- *"Identifisere og vurdere det juridiske grunnlag for et anbud/kontrakt herunder byggebeskrivelsen og økonomi"*
- *"Liste opp og gjøre rede for de mest sentrale bestemmelser som regulerer forholdet mellom forbruker og profesjonell aktør i byggesaker samt mellom profesjonelle aktører"*
- *"Anvende ulike rettskilder" (Johansen 2010-2011)*

Etter faget "Ledelse og drift av byggeplass" er gjennomført skal man kunne:

- *"Velge hensiktsmessig organisasjonsform for byggeprosjekter"*
- *"Utarbeide plandokumenter samt etablere et system for rapportering og oppfølging av prosjekter"*
- *"Utarbeide og forhandle om ulike typer av betalingsplaner"*
- *"Identifisere avvik og tillegg i byggeprosjekter"*
- *"Utarbeide prognoser og korrigerende tiltak" (Torjussen 2010-2011)*

2.3.3 Konflikter og samarbeidspartnere

Vi opprettet forbindelse med flere entreprenører og byggherrer, og spurte om de hadde noen konflikter vi kunne få bruke i denne oppgaven. Ikke alle hadde opplevd relevante konflikter, men vi mottok flere slik at vi fikk et godt og bredt grunnlag å jobbe videre med. Vi mottok beskrivelser av disse konfliktene og rettsdokumenter gjennom e-post, vanlig post, men også i personlig møte. Dette var for å signere taushetsplikten som gjaldt den aktuelle saken. Konfidensialitet har vært en rød tråd gjennom hele prosjektet, slik at omtalen til

bedriften blir opprettholdt og ingen personlige opplysninger blir offentliggjort. Dersom vi ikke hadde valgt å holde rettssakene konfidensielle ville det blitt færre konflikter å arbeide med, siden mesteparten av våre samarbeidspartnere valgte å gi det til oss etter at de hadde fått den garantien. Alle konfliktene vi har fått har vi skrevet sammendrag av, og som senere blir presentert i vår casepresentasjon i kapittel 4. Dette er for å gi leseren lettere tilgang på saken, og for å kunne forstå diskusjonen og konklusjonen bedre.

2.3.4 Intervju

Vi foretok intervju med alle samarbeidspartnere som bidro med informasjon om ulike konflikter. Meningen med dette intervjuet var at vi skulle få en redegjørelse i den gitte rettssaken, deres tanker rundt konflikter i byggebransjen og hvordan de oppstår. Gjennom dette fikk vi et innblikk i hva som kan gjøres for å minimalisere disse konfliktene. Det finnes mange forskjellige årsaker til at byggesaker havner i retten, og ved å intervju våre samarbeidspartnere kunne vårt syn på de forskjellige sakene styrkes og vi fikk en mer grundig oppfatning på hva konflikten skyldtes. Vi var derfor oppmerksomme på at svarene som ble gitt under intervjuet var subjektive, og var preget av bedriftens mål, rammer og visjoner som en følge av den ansattes lojalitet til arbeidsgiveren. For å sikre rett gjengivelse gjorde vi også lydopptak av samtalene. Etter dette finskrev vi intervjuet, og oversendte det til intervjuobjektet for kvalitetssikring. Disse intervjuene ble behandlet konfidensielt. Vi valgte å finskrive intervjuene fremfor å transkribere dem siden dette øker leservennligheten, og behovet for å oppfatte kroppsspråk og fakter til informanten var minimalt. Intervjuene har vi lagt ved som vedlegg (se vedlegg 1 til 7) siden mye av oppgaven bygger på disse svarene. Disse forteller oss litt om hvordan situasjonen i byggebransjen er i Norge i dag, og hvorfor konflikter oppstår.

Vi har intervjuet to byggherrer og fem entreprenører. Entreprenørene er både store selskap og mindre bedrifter. Dette mener vi gir oss et bredt spekter innen entreprenørvirksomheten.

Våre samarbeidspartnere i tilfeldig rekkefølge:

- Skanska Norge AS
- AF Gruppen ASA
- NCC avd. Hamar
- Ringsaker Kommune

- Svendby Bygg Consult AS
- Veidekke ASA
- Syljuåsen Oppland AS, avd. Gjøvik

2.3.5 Litteraturstudier

Før oppgaven hadde vi som sagt gjennomgått emne "Entrepriserett" og "Ledelse og drift av byggeplass". I disse fagene var dette pensum:

- Jarle, Ivar. Oppdrags- og prosjektledelse, del 1: Prosjektstyring – planlegging og oppfølging av prosjekter. 2009. Oslo; Elforlaget.
- Jarle, Ivar. Oppdrags- og prosjektledelse, del 2: Organisering og ledelse. 2009. Oslo; Elforlaget.
- Jarle, Ivar. Oppdrags- og prosjektledelse, del 3: Økonomi og lønnsomhet. 2009. Oslo; Elforlaget.
- Johansen, Fred. Byggesak og avtaleforhold, 2010. (Forelesningskompendiet er foreløpig ikke publisert).

I tillegg har vi aktivt brukt følgende bøker:

- Larsen, Rolf-Petter. Ledelse og beslutninger. 2009. Oslo; Novus.
- Standard Norge. Juridiske standarder for bygg og anlegg. 2006. Lysaker; Pronorm AS

2.4 Statistikk

For å vise til dagens situasjon i byggebransjen, hadde vi planlagt å vise statistikk over hvor mange byggesaker det er som ender opp i rettsystemet, eller må til en nemnd for å finne en løsning. Dette på grunn av at vi føler dette kunne gitt oss mer kunnskap om hvordan situasjonen for uenigheter er i dagens byggenæring, slik at vi hadde flere tall og informasjon og gå ut i fra. Vi tok derfor kontakt med Statistisk sentralbyrå, Domstoladministrasjonen, Departementenes servicesenter, Lovdata, Byggeindustrien, Teknisk Ukeblad, Byggenæringenes landsforening, og Entreprenørforeningen for Bygg og Anlegg. Ingen av disse hadde verken statistikk eller visste om statistikk rundt dette emnet, men alle partene uttrykte ønske om å ha tilgang til det.

Vi ble derimot oppmerksom på en dansk rapport utarbeidet av By- og Boligministeriet i København, som tar for seg dansk byggebransje og dens fremtid.

2.4.1 Byggesituasjonen i Danmark

Ut i fra "Byggepolitisk Task Force", "By- og Boligministeriet" og "Erhvervministeriet" ble det i år 2000 utarbeidet en rapport om "Byggeriets fremtid – fra tradition til innovation" i Danmark. "Byggepolitisk Task Force" ble opprettet i 2000 for å finne konkrete forslag til hvordan regjeringen kunne hjelpe til med utfordringene og problemene dansk byggebransje sto ovenfor.

I følge rapporten har byggebransjen i Danmark problemer med produktivitet, innovasjon og kvalitet. Selv om Danmark har flere aktører i byggebransjen som hevder seg godt internasjonalt og i tillegg har dansk arkitektur en relativt høy standard, er byggebransjens omsetning størst på hjemmebane, men har innenfor dette markedet ikke klart å utvikle seg like godt som andre lignende bransjer i andre land.

Danmark ønsker bedre og billigere konstruksjoner, men har flere problemer som må løses før dette kan realiseres. Pris på byggevarer, og alt for mye avvik i gjennomføringen er noen av grunnene til at Danmark ligger bak land som Sverige, Nederland og Tyskland i utvikling av byggverk. Rapporten har et mål om å sikre byggebransjen i Danmark noen bedre vilkår å jobbe etter som kan føre til at entreprenører kan klare seg godt både i Danmark og internasjonalt.

Prisen på bygninger avhenger av effektiviteten av virksomheten som gjennomfører prosjektet. Prisen er igjen avhengig av produktivitet. Lav produktivitet gir høy pris. Problemet med produktiviteten i Danmark er at den kun har hatt en stigning på 10 % (målt i verdiskaping pr. ansatt) siden 1970. Mens land som Sverige, Tyskland og Nederland har hatt en stigning på 100 % siden samme år.

Byggevarer i Danmark er også dyrt i forhold til andre land. Prisen ligger her 20 % over prisnivået i naboland som Tyskland, Sverige, Nederland og Finland. Det tallet er beregnet ut i fra bygging av et "virtuelt" hus i alle de forskjellige landene.

Antall feil og mangler i byggverk har en høy prosentandel i Danmark. I nybygg og ombygging ble det oppdaget store feil ved 10 % av alt arbeidet etter kun ett år. Omtrent ¼ av nyoppførte boliger hadde ved 5-års befaring vist seg å ha alvorlige feil, som straks trengte utbedring for å unngå kritiske skader på bygningen.

Årsaker til byggeskader i Danmark er mange:

- Byggherrens mangel på kompetanse
- Mangelfull prosjektering
- Feil i utførelse og dårlige materialer
- Mangel på byggeledelse og dårlig kommunikasjon mellom forskjellige fag
- Manglende synlighet på byggekostnader og kvalitet
- Mangel på instruksjoner om riktig gjennomføring

Rapporten hevder at samarbeid mellom forskjellige parter i byggeprosjekter kan gjøres mer effektivt. For å unngå at samarbeid blir preget av juridiske konflikter, noe de ofte blir, er det viktig å finne konstruktive løsninger. Juridiske konflikter er ofte kostbare og ødeleggende for slike løsninger. Regelverket i Danmark ble utviklet på en tid der priskonkurransen var pregende, noe som betyr at regelverket i utgangspunktet ikke er beregnet for partnerskap og samarbeid. I danskenes "byggeskikk" fokuseres det lite på hva de forskjellige partene i et byggeprosjekt kan lære av hverandres ferdigheter gjennom et godt samarbeid. Det er vanligst å involvere flere parter først etter at flere beslutninger rundt prosjektet er tatt og prosjekteringen har kommet godt i gang. Rapporten understreker også viktigheten av kunnskap og kompetanse gjennom byggeprosessen. Gjennom en flat organisasjonsmodell med kort avstand mellom fagarbeidere og funksjonærer vil muligheten for læring bedres. (Byggepolitisk Task Force et al. 2000)

3 Teoretiske perspektiver

3.1 Entrepriseformer

Det er flere entrepriseformer som blir brukt i forskjellige byggesaker. De tradisjonelle entrepriseformene er:

- Hovedentreprise
- Delt entreprise
- Generalentreprise
- Totalentreprise

(Johansen 2010)

3.1.1 Hovedentreprise

Hovedentreprise er først og fremst en likestilling mellom entreprenørene, også kalt sideentreprenører. Sideentreprenøren har det totale ansvaret over underentreprenørene og leverandørene som blir tatt i bruk. Det kan være flere sideentreprenører som har ansvar innenfor hvert sitt felt under byggesaken, for eksempel VVS og elektro. Det er opp til byggherren om hvor mange sideentreprenører han skal ha, og det er opp til sideentreprenørene å bestemme hvor mange underentreprenører som skal delta. Det er liten risiko for entreprenøren med en hovedentreprise, når det er byggherren som sitter med styringen og risikoen. Det blir som oftest brukt NS 8405 som kontraktsbestemmelse ved en hovedentreprise. (Johansen 2010)

3.1.2 Delt entreprise

Delt entreprise kan sammenlignes med en hovedentreprise, den er bare mer oppdelt. Det er ingen regler som sier hvor mange sideentreprenører som er med i byggesaken, men det kreves stor byggeadministrasjon fra byggherrens side. Fordelen med en slik entrepriseform er at det blir flere entreprenører som kan tilby sine tjenester. Det blir derfor et større konkurransegrunnlag som byggherren kan utnytte. Ulempen ved en delt entreprise er at det er kan oppstå forsinkelser og overlapping mellom to eller flere entrepriser, noe som kan skape uenigheter om hvem som har ansvaret. Kontraktsgrunnlaget til en delt entreprise er som oftest NS 8405. (Johansen 2010)

3.1.3 Generalentreprise

Generalentreprise baserer seg på en entreprenør som blir kalt generalentreprenøren. Generalentreprenøren engasjerer selv sine egne underentreprenører. Denne type entrepriseform brukes som oftest av bygmestere i mindre prosjekter. Det er generalentreprenøren som tar den fulle og hele risikoen under prosjektet, men dette må selvfølgelig byggherren betale for. Det er ikke mange entreprenører som har kapasitet og kompetanse til å utføre en slik entrepriseform, da dette kan gå på bekostning av konkurransesituasjonen og antall entreprenører som kan delta på anbud. Kontraktgrunnlaget til en generalentreprise er som oftest NS 3430. (Johansen 2010)

3.1.4 Totalentreprise

Det er en entreprenør som står for både prosjekteringen og utførelsen av prosjektet, og får dermed tittelen totalentreprenør. Entreprenøren har da ansvar for å innhente arbeid fra de prosjekterende og skaffe underentreprenører. Det er totalentreprenøren som har den fulle og hele risikoen for byggesaken og de utfordringene dette medfører. Fordelen med den store påvirkningen som totalentreprenøren får er at man kan innhente alternative løsninger som passer bedre til entreprenøren, men fortsatt kreves det at produktet tilsvarer kravene som er stilt i kontrakten. Kontraktgrunnlaget til en totalentreprise er som oftest NS 3431. (Johansen 2010)

3.2 Involverte parter

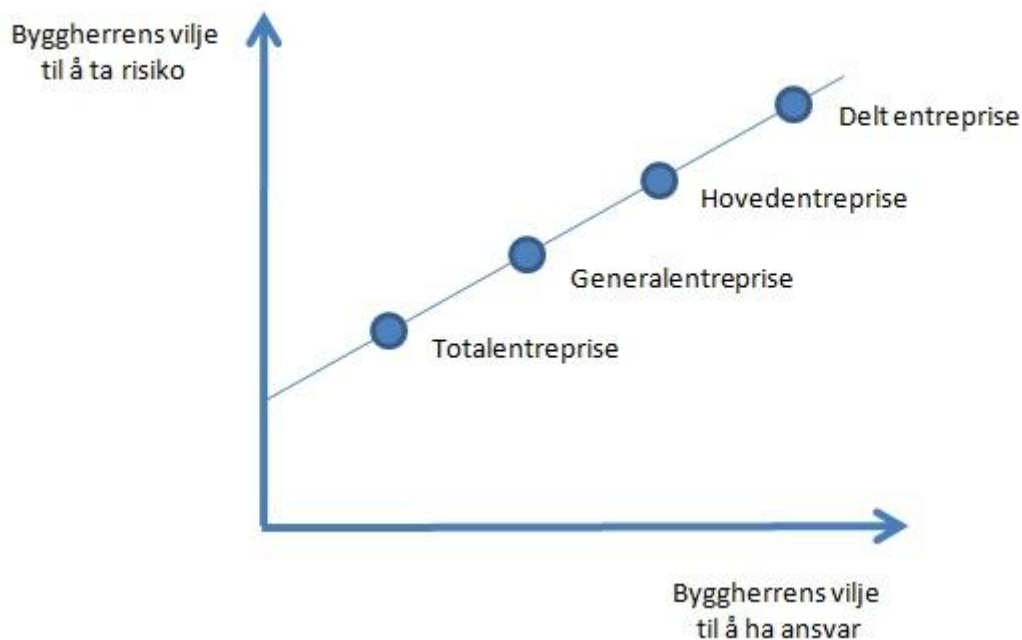
I enhver byggesak vil det minst være to parter som inngår en avtale med hverandre om oppføring av et byggverk. Den ene parten, byggherren, er den parten som har et behov som skal realiseres, mens den andre parten, entreprenøren, er den som utfører arbeidet. For å forstå grunnlaget for at konflikter oppstår og hva som kan gjøres for å unngå dem, vil vi gå nærmere inn på oppgaver og ansvar i dette avtaleforholdet.

3.2.1 Byggherre

Med byggherre menes den som skal motta ett bygg eller anlegg. Byggherren kan være en helt vanlig person, en offentlig myndighet, en stiftelse eller en forening. Reglene er forskjellige etter hvem som er byggherre, og det er forskjell mellom en offentlig og en privat byggherre. De private byggherrene blir igjen inndelt i to nye grupper som profesjonell byggherre og forbruker. Det kreves at byggherren har god kunnskap over hele

byggeprosessen. Hvilken entrepriseform byggherren velger, avgjøres av byggherrens vilje til å ta risiko, og byggherrens vilje til å ta ansvar (se figur 1). Det er derfor mange som søker råd og hjelp av tekniske rådgivere, entreprenører, spesialister og leverandører.

Engangsbyggherren, en byggherre som for eksempel vil ha bygget sitt eget bolighus, uten erfaring vil sjelden ha tilgang på en egen byggeadministrasjon, og bør derfor knytte til seg nødvendig ekspertise. Dette kan være en byggeleder, prosjektleder, osv., men uansett bør byggherren utnevne en representant som får de nødvendige fullmaktene. Til slutt så er det byggherren som blir sittende igjen med bygget, og alt ansvar og risiko som ikke er fastsatt gjennom diverse kontrakter. (Johansen 2010)

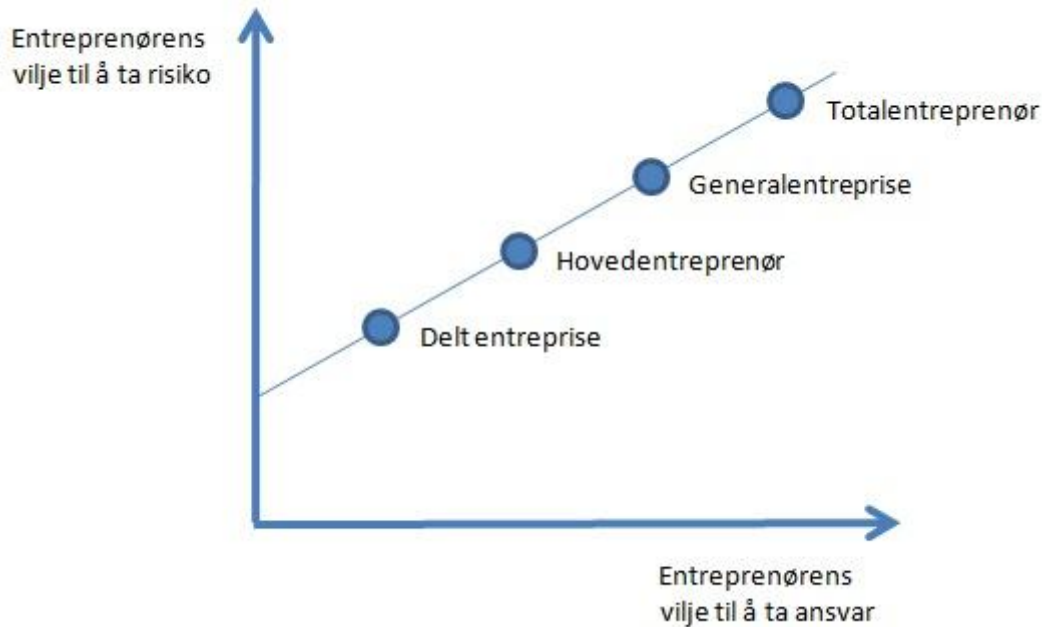


Figur 1: Byggherrens risiko

3.2.2 Entreprenør

En entreprenør kan blant annet ta på seg jobb som en totalentreprenør, generalentreprenør og hovedentreprenør. Som totalentreprenør har man ansvar for utførelse og prosjektering, og er den eneste byggherren forholder seg til. Dette gjelder også for generalentreprenøren, men prosjekteringen er fortsatt byggherrens ansvar. En hovedentreprenør er ansvarsmessig likestilt med sideentreprenørene. Eneste forskjellen er at hovedentreprenøren gjør hovedandelen av jobben. Alle disse forskjellige rollene en entreprenøren kan påta seg

inneholder en varierende grad av innflytelse. Innflytelsen i prosjektet samsvarer igjen med den grad av risiko han har mulighet å påta seg (se figur 2). (Johansen 2010)

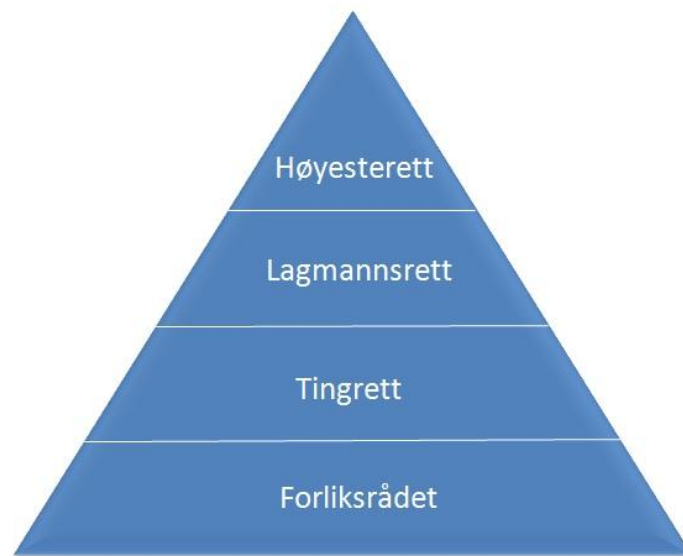


Figur 2: Entreprenørens risiko

3.2.3 Underentreprenør

Begrepet er mest brukt ved generalentrepriser (se kapittel 3.1.3) og totalentrepriser (se kapittel 3.1.4). Dette betyr at underentreprenøren kun har kontrakt med entreprenøren, og har dermed ingen rettslig forbindelse med byggherren, altså ingen juridiske forpliktelser overfor byggherren. Han utfører kun et arbeid for entreprenøren, som en del av entreprenørens forpliktelser til byggherren. (Johansen 2010)

3.3 Rettssystemet



Figur 3: Rettssystemet i Norge

3.3.1 Forlikrådet

Det finnes et forlikråd som består av 3 legfolk i alle kommuner. Deres oppgave går ut på å finne en forsonlig løsning mellom partene. Legfolk er innbyggere i kommunen som blir valgt for 4 år om gangen, og innehar ingen juridisk kompetanse. Forlikrådet er det laveste leddet i rettsystemet for sivile saker, og alle tvister skal som oftest behandles her før de kan fremmes for tingretten. Unntak av dette er familiesaker, som behandles etter barnelova eller ekteskapslova, og straffesaker. Dette gjelder også saker med formuesverdi over 125`000 kroner hvor begge parter har innhentet advokat. Saker mot offentlige instanser er også unntatt forlikrådet, med mindre det gjelder privatrettslige formål. Dette kan være kjøp og salg av tjenester og varer, for eksempel når en kommune opptre som byggherre og kjøper en tjeneste av en privat entreprenør. (Samarbeidsutvalget for Forlikråd og Namsmenn SNF u.å.) (Politiet 2011)

3.3.2 Tingrett

Dette er den ordinære domstol i første trinn i rettergang, hvor det i hovedsak behandles sivile tvistesaker og straffesaker. Familiesaker, saker mot offentlige instanser, og saker med formuesverdier over 125`000 kroner, som nevnt i kapittel 3.3.1, blir flyttet rett til tingretten. Her tilbys også rettsmekling, slik at partene kan finne en felles løsning som de begge er enige i. Norge er delt inn i forskjellige domssogn som er et embetsdistrikt, og i hvert sogn er det en

tingrett. Størrelsen varierer etter domssognets innbyggertall, og kan variere fra 4 – 200 ansatte. Totalt er det 66 tingretter i Norge. (Domstol.no 2010c)

3.3.3 Lagmannsrett

Dette er en ankeinstans for både sivile saker og straffesaker, men ved rettslig anke av trygderetten er lagmannsretten førsteinstans. En sivil ankesak blir vanligvis behandlet av 3 fagdommere, og i enkelte sakstyper to meddommere. I de andre sakene kan partene kreve to meddommere, som ofte har kompetanse innenfor sakens område, og de blir da utnevnt til fagkyndige meddommere. Som i straffesaker, har alle dommerne lik stemme. I tillegg tilbyr også lagmannsretten rettsmekling, slik at partene i fellesskap kan finne en minnelig løsning. I Norge finnes det 6 lagdømmer, som er Borgarting, Eidsivating, Agder, Gulating, Frostating og Hålogaland. (Domstol.no 2010b)

3.3.4 Høyesterett

Dette er Norges øverste domstol og behandler saker fra hele landet. Det er en ankedomstol som kan behandle alle saker, og har dermed myndighet innenfor alle rettsområder. Saker som blir anket til Høyesterett, blir først gjennomgått i ankeutvalget og kan deretter bli videresendt til høyesterett dersom saken er av stor nok betydning. De har også ansvar for at rettsutviklingen følger samfunnets problemer, og bidrar til avklaring på saker hvor lover og regler er uklare. Saker av prinsipiell karakter kommer derfor ofte gjennom ankeutvalget, og avgjørelser som blir foretatt i Høyesterett blir offentliggjort i Norsk Retstidende og Lovdata. Høyesterett består til sammen av 19 dommere, hvor domstolens leder heter høyesterettsjustitiarius. En sak blir vanligvis behandlet av 5 dommere. Men i noen tilfeller kan den bli behandlet av 11 dommere, eller i plenum av alle dommerne i Høyesterett. (Domstol.no 2010a)

3.3.5 Voldgiftsretten

Voldgiftsretten er en privat rettsgang hvor partene selv kan bestemme hvor mange voldgiftsdommere som skal delta. Dersom det er mindre uenigheter med små verdier, oppfordres det å være 3 dommere av kostnadmessige årsaker. Det finnes i dag 3 tekniske voldgiftsretter i Norge, hvor den ene tar for seg bare bygge- og anleggsvirksomhet, mens de to andre sikter på et bredere industrielt område som for eksempel handel, skipsfart eller industri. (Politidepartementet 2001a) (Politidepartementet 2001b)

Voldgiftsdommen skal undertegnes av alle voldgiftsdommerne før dommen blir sendt til tingretten for oppbevaring. En kopi blir sendt til de involverte parter, der de må følge § 38 i lov om voldgift for å vurdere neste steg.

”§ 38. Retting av voldgiftsdommen. Tilleggsdom

Hver av partene kan innen én måned etter at dommen er mottatt, be voldgiftsretten om å

- a) rette en dom som på grunn av skrive- eller regnefeil, trykkfeil eller liknende klar feil har fått en utforming som ikke stemte med voldgiftsrettens mening, og*
- b) avsi tilleggsdom til avgjørelse av krav som er fremsatt under voldgiftssaken og som skulle vært avgjort, men som ikke er tatt med i dommen. (...)*” (Voldgiftsloven 2004)

3.4 Norsk Standard

3.4.1 NS 8405

Denne standarden er utarbeidet for et kontraktsforhold hvor entreprenøren tar på seg utførelsen av et bygg eller anleggsarbeid. Dette innebærer reparasjoner, vedlikehold, nybygg og ombygging, hvor det fundamentale av tegninger, beskrivelser og beregninger må bli levert av byggherren. Denne standarden er egnet for prosjekter hvor organiseringen tilsier at det er et behov for formaliserte varslingsregler med strenge konsekvenser, dersom det ikke blir varslet. Den passer ikke for entreprenørens forhold til underentreprenøren, da det finnes egne standarder for dette som for eksempel NS 3406. (Standard 2008)

3.4.2 NS 8406

Dette er en forenklet standard ut i fra NS 8405, og bør i følge standarden ikke brukes dersom det er mange entreprenører som arbeider samtidig på byggeplassen. Standarden inneholder ikke like strenge krav til varsling som NS 8405, og passer derfor for prosjekter hvor byggherren har kontroll og oversikt uten formaliserte varslingsystemer. (Standard 2006)

3.4.3 NS 3431

NS 3431 har til hensikt å regulere kontraktsforholdet mellom totalentreprenøren og byggherren, hvor totalentreprenøren påtar seg hele eller store deler av prosjekteringen og utførelsen. Den regulerer også tilsvarende forhold mellom en totalentreprenør og en underentreprenør, hvor underentreprenøren foretar en del av prosjekteringen eller utfører en del av bygge- og anleggsarbeidet. (Norges standardiseringsforbund 1994)

3.4.4 NS 3430

NS 3430 ble erstattet av NS 8405 i september 1994, men vi har valgt å ta den med når den er aktuell for noen av rettssakene vi har analysert. Den har til hensikt å regulere kontraktsforholdet mellom en entreprenør og en byggherre, hvor entreprenøren har tatt på seg utførelsen av arbeidene. I tillegg gjelder den tilsvarende for en underentreprenør som tar på seg bygg- eller anleggsarbeider for en entreprenør. (Standard 1994a)

3.5 Lovverk

I casepresentasjonen kommer vi innenfor noen lovverk som er brukt i de gitte rettssakene. For å kunne få en full forståelse av rettens dom trenger vi å vite hva de nevnte lovene innebærer. Følgende lover har hatt innflytelse på dommeravgjørelsen:

- Tvisteloven § 6-10
- Forsinkelsesrenteloven
- Domstolloven § 106, sjette ledd
- Foreldelsesloven § 10, første ledd

Vi har også sett nærmere på andre aktuelle lovverk som plan- og bygningsloven, byggherreforskriften og uklarhetsregelen.

3.5.1 Tvisteloven

”§ 6-10. Forliksrådets adgang til å avsi dom

(1) Forliksrådet kan avsi dom hvis begge parter samtykker.

(2) Gjelder saken formuesverdier med tvistesum under kr 125 000, kan forliksrådet avsi dom når en av partene ber om det.

(3) Etter begjæring fra klageren kan forliksrådet dessuten avsi dom hvis

a) vilkårene for fraværdom er oppfylt, eller

b) klagemotparten i sak om pengekrav ikke gjør gjeldende annet enn manglende betalingsevne eller andre åpenbart uholdbare innsigelser.

(4) Forliksrådet kan bare avsi dom hvis medlemmene er enige om at grunnlaget er tilstrekkelig.” (Tvisteloven 2005b)

Tvisteloven er en veldig stor og omfattende lov. Den er rammen for prosessen i alle sivile saker. Loven brukes i alle domstoler, fra forliksrådet til høyesterett. Hvis det ikke står noe i kontrakten om at noen annen lov skal benyttes, gjelder alltid tvisteloven. Tvisteloven omfatter hvordan saksgangen i en rettssak foregår, fra start til slutt. (Tvisteloven 2005a)

3.5.2 Forsinkelsesrenteloven

”Denne lov gjelder for pengekrav på formuerettens område for så vidt ikke annet følger av avtale eller er bestemt i eller i medhold av lov.(...) Renten løper fra forfallsdag når denne er fastsatt i forveien, og ellers fra 30 dager etter at fordringshaveren har sendt skyldneren skriftlig påkrav med oppfordring om å betale. (...)” (Forsinkelsesrenteloven 1976a)

Forsinkelsesrenteloven sier at det kommer ekstra gebyr hvis man ikke betaler innen fristen. For å kunne kjøre forsinkelsesrente må det være et krav om når beløpet skal være betalt, ellers kan man ikke kreve gebyr etter forsinkelsesrenteloven. Inne på www.forsinkelsesrente.no kan man regne hvor mye renter det påløper det opprinnelige beløpet i løpet av betalingsperioden. Rentesatsen for forsinkelsesrenteloven reguleres to ganger hvert år, 1. januar og 1. juli. (Forsinkelsesrenteloven 1976b)

3.5.3 Domstolloven

”§ 106. Ingen kan være dommer eller lagrettemedlem:

(...) 6. naar han har handlet i saken for en part, eller for paatalemyndigheten eller den fornærmede (...)” (Domstolloven 1915)

3.5.4 Foreldelsesloven

”1. Dersom fordringshaveren ikke har gjort fordringen gjeldende fordi han manglet nødvendig kunnskap om fordringen eller skyldneren, inntretr foreldelse tidligst 1 år etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap. (...)” (Foreldelsesloven 1979)

I byggsammenheng sier denne loven at dersom byggherren ikke hadde mulighet til å oppdage en mangel, har han et år på å reklamere på den. Foreldelsen begynner altså et år etter at byggherren oppdaget, eller burde oppdage mangelen.

3.5.5 Plan- og bygningsloven

Loven gjelder for byggesaksbehandling og planlegging av arealbruk, og gir rammer for arealplanlegging både for det offentlige og for det private. Med plan og bygningsloven er det viktig at lovens forhold skal fremme utviklingen på en best mulig måte for den enkelte, samfunnet og framtidlige generasjoner. Det skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte parters interesser og myndigheter. Det skal også legges vekt på langsiktighet innenfor løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn. Det må bli tatt hensyn til barn og deres oppvekstvilkår, og etisk utforming av omgivelsene.

Byggesaksbehandlingen skal sikre at tiltak er i samsvar med loven, forskrifter og den tilhørende reguleringsplanen. (Plan- og bygningsloven 2008)

3.5.6 Byggherreforskriften

Byggherreforskriften er laget for å verne arbeidstakeren mot fare og risikoer som oppstår på bygge- eller anleggsplasser. Dette gjelder under både planleggings-, prosjekterings- og utførelsesfasen av prosjektet, for enhver form av anleggs- eller byggearbeider. Byggherren plikter å ivareta sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen, og at det blir tatt hensyn til under planleggingen og prosjekteringen, gjennom at det utarbeides en skriftlig plan for SHA før oppstarten av arbeidene. Denne planen skal vært lett tilgjengelig og alle på arbeidsplassen skal gjøre seg kjent med den. Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan, rutiner for avviksbehandling og spesifikke tiltak som skal gjøres for å redusere risikoen på det arbeidet som innebærer fare for liv og helse. I tillegg skal det stilles krav om forebyggende tiltak, som kan være god orden, sikker atkomst til arbeidsplassen, forsvarlige arbeidstider, tilfredsstillende personalrom, o.s.v. (Byggherreforskriften 2009a)

3.5.7 Uklarhetsregelen

”En avtale bør tolkes mot den som har det største ansvaret for den uklarhet som har oppstått” (Hov 1993, s. 82)

Denne regelen handler om at i et tvilstilfelle må den som har forfattet kontrakten ta på seg skylden for ikke å ha uttalt seg tydeligere. Tvilen blir dermed tolket mot den som har forfattet kontrakten.

3.6 Forarbeid

For å etablere et prosjekt trenger man planlegging. Et godt forarbeid gir et godt ferdigstilt prosjekt, og det er viktig å avklare mål og rammer ved selve prosjektet. Det skjer ofte at dokumenter knyttet til prosjektet ikke blir lest grundig nok, og man begynner med arbeidet for tidlig. Dette kan føre til mangel på nødvendig kompetanse for å kunne gjennomføre prosjektet riktig etter byggherrens bestilling. For å klare dette er det viktig at det blir gjennomført forhandlinger og kontraktsdiskusjoner før rammer og beskrivelser er endelig behandlet. På denne måten vil man vil få et bedre inntrykk av hva selve prosjektet dreier seg om, og hvilke spesifikasjoner, tekniske/kontraktsstandarder som er planlagt. Når avtalen mellom byggherren og entreprenøren er signert er det viktig at arbeidet blir utført i henhold til avtalens begrensninger.

Viktige stikkord i forarbeid:

- Sette seg godt inn i avtalens beskrivelse.
- Overveie om beskrivelsene er fullstendige og konsise.
- Betrakte om prosjektets rammer i forhold til tid og kostnader er tilstrekkelige.
- Hvis nødvendig, forhandle seg fram til enighet rundt nødvendige endringer.

Når man jobber med forarbeidet er det viktig å kunne sette av tid slik at man kan lese grundig gjennom avtaler, kontrakter og beskrivelser. Grunnen er at det kan befinne seg henvisninger i disse dokumentene som viser til spesielle kravspesifikasjoner, standarder osv. som gjelder for leveransen byggherren ønsker. (Jarle 2006)

3.7 Dokumentasjon og varsling

Dokumentasjon og varsling er to viktige aspekter i et byggeprosjekt for å få en helhetlig oversikt både under og etter prosjektets gjennomføring. Derfor er disse begrepene nevnt både i byggherreforskriften, og de norske standardene (se kapittel 3.4), som ofte blir brukt som kontraktsgrunnlag.

Byggherreforskriften § 12 og § 17 forplikter byggherren å utarbeide dokumentasjon som dreier seg om bygg- eller anleggsprosjektets SHA-tiltak. I tillegg heter det "(...)

Dokumentasjonen skal beskrive bygget eller anleggets konstruksjon og utforming, samt de byggeprodukter som er brukt (...). (Byggherreforskriften 2009b)

NS 8405 tar også for seg dokumentasjon og varsling. Alle møter gjennom byggeprosessen skal det føres referat fra, noe som normalt blir gjort av en av byggherrens deltakere. Alle varsler og krav i dette referatet regnes som skriftlig fremsatt for partenes representanter, i motsetning til varsler og krav som blir gitt ved elektronisk kommunikasjon. Det må i så fall avtales på forhånd. Dersom arbeid ikke blir utført i henhold til kontrakten, plikter entreprenøren å varsle byggherren om dette så snart som mulig, og samtidig meddele hvordan det vil utbedres. Igjen plikter byggherren å varsle entreprenøren dersom han finner ut om det er en eller flere mangler ved prosjektering som vil føre til at arbeidet ikke samsvarer med hva som er avtalt.

En byggherre kan pålegge entreprenøren endringer gjennom å sende en endringsordre. Den skal være skriftlig, og inneholde hva endringen går ut på. Dette gjelder også hvis entreprenøren, etter sin oppfatning, oppdager endringer. Han må da varsle byggherren for å påberope at det er en endring. Dette gjelder generelt dersom han oppdager mangler eller uoverensstemmelser ved noen av byggherrens leveranser. Videre skal entreprenøren med en gang sende varsel for hvilke konsekvenser dette har for vederlaget og fremdriften. Skulle han unnlate dette, er det opp til byggherren å bedømme justeringsstørrelse i henhold til endringen. Dersom det skulle dukke opp behov for vederlagsjustering eller fristforlengelse, skal dette avtales skriftlig.

Hver uke, dersom ikke annet er avtalt, plikter entreprenøren å sende byggherren en oversikt over hvilke oppgaver som er utført og hvilke kostnader dette har ført til. Byggherren må deretter kontrollere oppgavene innen 14 dager etter at de er mottatt, og varsle entreprenøren dersom han krever tilleggsopplysninger eller er uenig. (Standard Norge 2006)

3.8 Tidspress

Tidspress kommer av at man påtar seg flere oppgaver enn hva arbeidstimer tilsier. De fleste tåler tidspress i små perioder. Mellom disse periodene trenger man tid til å "lade opp batteriene" før en ny økt påbegynner. (Mehlum u.å.)

Tid er penger, og penger er en viktig faktor innenfor byggebransjen. Det er ofte byggherren ser muligheten til å spare penger ved å korte ned på planleggingen og selve utførelsen av bygget. Konsekvensen av dette blir feil og mangler på prosjekteringen og utførelsen, som igjen kan medføre en økning av utførelsestiden. Det kan oppstå uheldige løsninger hvis

prosjekteringsfasen er for kort. Dårlig planlegging kan medføre tidspress på arbeidsplassen og kan føre til dårlig arbeidsmiljø. Det er viktig at det blir satt av nok tid til å utføre planlegging når det kommer til sikkerhet på byggeplassen. Hvis dette ikke blir nøye planlagt kan det oppstå skader, noe som burde ha vært forhindret. Det kan oppstå misforståelser ved hjelp av kommunikasjonssvikt, som er en følge av dårlig planlegging. Dårlig planlegging medfører at partene ikke har full kontroll over hva som skal gjøres til en hver tid. Dette kan føres til dårlige beslutninger og stress (se kapittel 3.8.1). Uansett hvordan man snur og vender på tidspress, mener vi det kommer svært lite godt ut av det. (Haaland 2003)

3.8.1 Stress

Noen trives med stress, men det er likevel en forskjell mellom "god" og "dårlig" stress, og på hvor lenge stresset pågår. Dette varierer mellom hver enkelt person. "God" stress kan føre til mer effektiv jobbing som resulterer i et bedre sluttprodukt. Dagene går fort, og vedkommende har bra mestring og får et bedre arbeidsmiljø. "Dårlig" stress kan komme av for mange oppgaver på en gang, som kan bli utmattende for hver enkelt person og kan være helseskadelig. Det kan medføre et dårligere arbeidsmiljø og mistriksel i bedriften. Med dette følger sykefravær og i verste fall langtidsfravær som for eksempel sykemelding. (Haaland 2003)

Stress kan deles opp i to, psykiske og fysiske påkjenninger. Det er en svært liten grense mellom disse to begrepene og de blir som regel et resultat av hverandres påkjenninger. Et eksempel kan være at når en arbeidstaker får hodepine. Hodepinen kan være et resultat av påkjenningene som er en følge av dårlig stress. Andre påkjenninger som følge av stress kan være: søvnløshet, depresjon, mageproblemer, aggresjon osv. (Jarle 2006)

Stress oppstår når man mottar for store påkjenninger i for eksempel tempo og konsentrasjon, samtidig som man har liten styring over hvordan jobben skal utføres. Store krav fra arbeidsgiver, samt mangel på ressurser, alt fra penger til nok folk til å løse de ulike oppgavene, er også viktige faktorer når stress blir en belastning for arbeidsplassen. Vi mennesker setter krav og mål for oss selv, og vil gå langt for å oppnå disse. Å gjøre karriere er en vanlig målsetting for de fleste, men man må ha realistiske ambisjoner til seg selv for å nå målet sitt. Dette tilsvarer selvpåtent stress, som noen klarer å holde under kontroll mens andre blir utmattet. (Arbeidstilsynet u.å.)

Det er flere måter å redusere stress på. Den enkleste måten er å gi ros for oppnådde resultater. Det å føle at man har mestret noe, kan føre til bedre selvtillitt og utløser arbeidslyst igjen. Uansett hva man driver med, er det viktig å ha gode venner og kollegaer rundt seg. Å ha sosial støtte rundt seg kan redusere stress. Det å vite at det er noen som bryr seg og at noen er villig til å hjelpe med praktiske oppgaver på arbeidsplassen kan også redusere stress. (Jarle 2006)

3.8.2 Beslutninger

Stress, press, organisering og dårlig arbeidsmiljø er bare noen forhold som kan ha en negativ påvirkning på enhvers evne til å ta beslutninger. Det blir vanskeligere å tenke rasjonelt, løse dilemmaer, legge nye planer og vurdere andre alternativer. Det blir problematisk å se konsekvensene av valgene som har blitt tatt, prioriteringene blir annerledes enn vanlig og deretter blir det komplisert å behandle informasjon fra flere kilder. Dette medfører en økning av risikofaktorer for feilbeslutninger. (Larsen 2009)

3.9 Kommunikasjon

I en byggeprosess er det mye informasjon som skal formidles til flere medarbeidere, ofte over kort tid. I forarbeidet og planleggingen er det mye som skal formidles til hverandre og da er det viktig med god kommunikasjon for å opprettholde videre arbeid. En viktig forutsetning er å ha gode rutiner på kommunikasjonen gjennom hele prosessen når det dukker opp ny informasjon som det er viktig å dele med medarbeidere og samarbeidspartnere.

Det er med andre ord viktig å kunne snakke til hverandre slik at alle forstår hva som blir sagt. Aktører kan lett misforstå hverandre, med tanke på at de bruker fagtermer som en annen part kan feiltolke. (Jarle 2006)

Positivitet er viktig for å kunne oppnå god kommunikasjon. Man må bestrebe seg i å ha et positivt kroppsspråk og toneleie selv om man skal møte en person man ikke går overens med. Man må opptre profesjonelt med å lytte og vise interesse i det den andre parten har å si eller presentere. (Fylling u.å.)

Eksempler på områder som er avhengig av god kommunikasjon:

- Når spesifikasjoner gjennomgås

- Godkjenning av f.eks. tegninger og beskrivelser
- Versjonskontroll, slik at man alltid har den siste og gjeldene utgave av f.eks. tegninger og kontrakt.
- Planer og rapporter når det gjelder f.eks. tid, aktiviteter, kvalitetssikring, HMS, innkjøp og økonomi.
- Endringer i rammer og mål som er vedtatte eller foreslåtte.
- Rapporter av avvik og endringer innen arbeidsmetode.

(Jarle 2006)

Når et prosjekt bygger på NS 8405 er det et punkt som sier noe om samarbeid.

"5 Plikt til samarbeid og lojalitet

Partene er forpliktet til å samarbeide og vise lojalitet under gjennomføringen av kontrakten." (Standard 2004)

Dette gjelder også ved bruk av NS 3431, da ved punkt 7.1, Partenes alminnelige opplysningsplikt.

"7.1 Partenes alminnelige opplysningsplikt

Partene plikter å underrette hverandre om forhold de bør forstå kan eller vil få betydning for kontraktarbeidet." (Standard 1994b)

Dette oppfordrer partene til å ha god kommunikasjon, og å stole på hverandre slik at jobben blir utført som avtalt.

3.9.1 Produktivitet

"Produktivitet – økonomi, produksjon i forhold til innsats." (Billington u.å.)

$$\frac{\text{Produksjon}}{\text{Innsats}} = \text{Produktivitet}$$

Figur 4: Produktivitet

Kommunikasjon er en viktig faktor innenfor produktivitet. Det er selve basisen til selve prosjektet. Det at arbeiderne får riktig informasjon slik at de får tid til å planlegge et opplegg

for sin egen utførelse. Det er viktig å opprettholde denne kommunikasjonen gjennom hele prosjektet, for å sikre god flyt i arbeidet når uforutsette situasjoner oppstår (se kapittel 3.9).

Som leder har man mulighet til å utvide medarbeidernes områder ved å skape en trygghet i gruppen. Hvis man gir medarbeiderne spennende og nye oppgaver kan dette øke produktiviteten og arbeidslysten. Det å gi ærlige og konstruktive tilbakemeldinger om arbeidsinnsats og samarbeidsevne kan skape en trygghet og vilje til bedre innsats i arbeidet. I motsatt fall kan det oppstå et dårlig arbeidsmiljø. Ved f. eks å gi en negativ tilbakemelding til en medarbeider foran resten av kollegaene kan oppfattes som nedverdiggende og skape en negativ holdning på arbeidsplassen. Dårlig arbeidsmiljø, som for eksempel manglende arbeidslyst, lite motivasjon og stress har negative konsekvenser for bedriftens resultat. Det kan være at flere medarbeidere sykmelder seg eller slutter. Dette er negativt for bedriftens omdømme, og det kan bli dyrt med opplæring og ansettelse av vikarer. Derfor er det både viktig og lønnsomt å ha ulike samlinger med aktiviteter som kan få alle medarbeiderne til å bli bedre kjent med hverandre. Dette skaper en positiv stemning på arbeidsplassen som resulterer i et bedre arbeidsmiljø. Dette kan øke arbeidslysten og ønske om å prestere på jobb. (Jarle 2006)

3.10 Organisering

Prosjekter kan organiseres på mange ulike måter, men det er noen organisasjonsmodeller som fungerer bedre på visse prosjekter enn andre. Fem av disse modellene er:

3.10.1 Enmannsprosjektet

Denne typen organisering baserer seg på en prosjektleder som fungerer som bindeledd mellom entreprenøren og byggherren. Prosjektlederen bryter bestillingen ned i en kravspesifikasjon, og setter dem bort til de best egnede avdelingene i firmaet. Denne type organisering er mest vanlig hos driftspregede bedrifter som hovedsakelig driver med produksjon. (Jarle 2006)

3.10.2 Avdelingsprosjektet

Her er det en avdeling som får det fulle og hele ansvaret for prosjektet, og en av arbeiderne i denne avdelingen blir utpekt som prosjektleder. (Jarle 2006)

3.10.3 Matriseprosjektet

Dette er den mest brukte organisasjonsmodellen i byggebransjen, fordi modellen passer best for bedrifter som har flere prosjekter gående samtidig. Hvert prosjekt har en prosjektleder, som danner et tverrfaglig team fra ulike avdelinger i bedriften. (Jarle 2006)

3.10.4 Fullt prosjekt

Denne organisasjonsmodellen skiller seg ut fra resten ved at man velger å danne et "midlertidig selskap". Dette kan lønne seg ved store prosjekter som kan gjennomføres uten tilknytning til hovedfirmaet, men kravet er da at man må etablere et organisasjonskart kun for prosjektet bestående av en prosjektdirektør, stab, avdelingsledere og arbeidere. Det er fullt mulig for det "midlertidige selskapet" å ansette den kompetansen de måtte mangle, for kun dette prosjektet. (Jarle 2006)

3.10.5 Blandingsmodeller

Det aller vanligste er å blande disse organiseringsmodellene. For eksempel kan man ha et fullt prosjekt, som blir delt opp i delprosjekter. Prosjektlederne for disse delprosjektene kan velge å organisere det som et avdelingsprosjekt, et enmannsprosjekt eller som et matriseprosjekt. (Jarle 2006)

3.11 Konflikters utvikling

I "Oppdrags- og prosjektledelse del 2: Organisering og ledelse" av Ivar Jarle skriver han om konfliktens fem faser. Vi har definert ordet konflikt som: En uenighet mellom to eller flere parter, her underforstått, i en byggesak som resulterer i en rettssak. Derfor skal vi ta utgangspunkt i Ivar Jarle sine beskrevne faser og knytte disse opp mot vår definisjon av konflikt.

Konflikter har alltid en startfase og en avslutningsfase. I vårt tilfelle blir avslutningsfasen (5 Ettervirkning) i rettssak. Startfasen er ikke alltid like tydelig, men konflikten følger som regel et fast mønster som amerikaneren Pondy har beskrevet slik:



Figur 5: Konfliktens faser, gjengitt etter tillatelse av Ivar Jarle (Jarle 2006, s. 39)

Første fase er en latent fase. Noe i situasjonen mellom byggherre og entreprenør kommer til å gå galt, men verken byggherre eller entreprenør er klar over det. For å unngå at denne latente fasen i det hele tatt skal oppstå, kreves det god planlegging og ledelse.

I andre fase oppdager partene hva som er i ferd med å skje. De innser at det dukker opp et problem de må klare å løse, ellers vil det få konsekvenser. Her kan det skje at verken byggherren eller entreprenøren vil ta på seg skylden for problemet som har oppstått, og dette resulterer i neste fase.

Tredje fase er der følelser blir satt i sving hos begge parter. Hvis entreprenøren mener svikten ligger hos byggherren vil entreprenøren føle bekymring og fortvilelse over situasjonen og utrygghet overfor byggherren. Mens byggherren vil føle irritasjon og sinne fordi han kan mene at problemet ligger hos entreprenøren.

I fjerde fase har problemet låst seg. Her vil det bli gjort forsøk på å løse tvisten mellom partene ved forhandlinger, kontakt med for eksempel jurister, spesialister på fagområdet og statlige institusjoner. Ved å klare å håndtere dette må tvisten defineres og avgrenses slik at partene blir enige om hva det faktiske problemet er, og ved forhandlinger prøve å finne ut hvem som er skyld i at dette har oppstått. Dette innebærer også å begrense konsekvensene i etterkant av konflikten.

I femte, og siste fase kan vi trekke tråder ved at ettervirkninger av problemet havner i rettssak, fordi partene ikke hadde kommet til enighet. De går videre med sine tredjeparter, legger alle kortene på bordet og lar retten avgjøre hvem som har skylden. Hvis problemet som oppsto hadde økonomiske konsekvenser vil dette spille en stor rolle til hvorfor partene valgte å gå til rettssak. (Jarle 2006)

4 Casepresentasjon

Saker	Hovedkonflikt	Entrepriseform	Norsk Standard
Case 1	Prosjektering	Totalentreprise	NS 3431
Case 2	Byggtekniske mangler	Totalentreprise	NS 3406
Case 3	Prosjektering Byggtekniske mangler	Delt entreprise	NS 3430
Case 4	Innestående beløp	Totalentreprise	NS 3431
Case 5	Byggtekniske mangler	Totalentreprise	NS 3431
Case 6	Prosjektering Underkalkulasjon	Hovedentreprise	NS 8405
Case 7	Sluttoppgjør	Totalentreprise	NS 3431
Case 8	Prosjektering	Generalentreprise	NS 3430

Case 1

Saken omhandler en tvist mellom entreprenør 1 (heretter betegnet som ENT 1) og byggherre 1 (heretter betegnet som BH 1). Entreprisen gjaldt utvidelse og ombygging av et eksisterende kjøpesenter, og bygging av nye arealer i tre plan inklusive kjeller. Eksisterende bygningsmasse som lå inntil kjøpesenteret, skulle rives i en separat entreprise. De nye bærekonstruksjonene i den nye delen av kjøpesenteret skulle ivareta et fremtidig boligprosjekt i seks etasjer som i ettertid skulle bli etablert på takplan. De største tvistene refereres til dette, og om hvorvidt ENT 1 har oppfylt kontraktsbestemmelsene om at det skulle være "full fleksibilitet" i plasseringen av boligene. Det skulle også bli opprettholdt butikkdrift i eksisterende kjøpesenter gjennom den påfølgende arbeidsperioden, slik at det oppstod minst mulig ulemper for butikkene som var i drift. To av butikkene skulle innredes komplett, og denne tvisten går ut på om ENT 1 har oppfylt kontraktens krav om "komplett innredet".

Prosjektet var en totalentreprise, hvor kontraktsgrunnlaget var NS 3431 med de endringer og suppleringer som følger av kontraktsvedleggene. Vedleggene forklarte at totalentreprenøren måtte utarbeide nødvendige prosedyrer med sjekklister, og måtte gjennomføre den nødvendige prosjekteringen.

På bakgrunn av tilleggsarbeider BH 1 fremmet for ENT 1, mottok voldsgiftsretten stevning fra ENT 1 om at BH 1 skulle betale, kroner 27.481.057,- ekskl. merverdiavgift, med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven. ENT 1 nedla også påstand om at BH 1 ikke hadde adgang til å gjøre fradrag i kontraktssummen og betale saksomkostningene. BH 1

reiste motsøksmål fordi bygget ikke var konstruert slik at det kunne plasseres boligblokker i seks etasjer over takplanet. BH 1 nedla en påstand om å bli frifunnet fra hovedsøksmålet, og reiste et motsøksmål hvor ENT 1 ble dømt til å betale kroner 64.000.000,- til BH 1. Det ble utvekslet flere motsøksmål fra begge parter før voldgiftsrettens forhandlinger ble holdt i Oslo.

Voldgiftsretten skulle finne ut om ENT 1 hadde hatt en rolle som "totalentreprenør" slik NS 3431 krever, eller etter en "utførelsesentreprise". Hovedspørsmålene ble hva som ligger i kontraktens krav om "full fleksibilitet" i plasseringen av boligene, og "komplett innredet" butikklokaler.

Dom

Hovedsøksmålet: BH 1 ble dømt til å betale kroner 17.326.925,- til ENT 1 med tillegg av 25 prosent merverdiavgift.

Motsøksmål: ENT 1 ble dømt til å betale BH 1 kroner 461.434,- med tillegg av 25 prosent merverdiavgift.

Case 2

Denne saken omhandler ENT 2 mot underentreprenør 2 (heretter betegnet som UE 2) i en totalentreprise. Saken ble sendt som stevning til tingretten. ENT 2 og UE 2 hadde en avtale om brannsikring av stålkonstruksjoner på et hotell som både skulle renoveres og få et nybygg. Kontrakten mellom partene var basert på NS 3406. Det vil si at UE 2 tok på seg det fulle og hele ansvar for prosjektering og gjennomføring av brannsikring. Senere i byggeprosessen fikk UE 2 også ansvar for branntetting av gjennomføringer i vegger og dekker. Det viste seg at arbeidet UE 2 hadde gjort var svært mangelfullt, og selskapet lyktes ikke med å utbedre feilene, selv etter gjentatte forsøk.

Prosjektleder i ENT 2 ble oppmerksom på at produktet UE 2 hadde brukt til branntetting manglet påbudt produktgodkjenning, og UE 2 klarte heller ikke legge fram dokumentasjon på at produktet hadde nødvendig godkjenning. Ut i fra dette nektet brannvesenet å godkjenne bygget. ENT 2 reklamerte til UE 2 og ba de rette opp de faktiske forholdene, men etter gjentatte forsøk klarte ikke UE 2 å gjennomføre dette. Derfor engasjerte ENT 2 en ny

underentreprenør (heretter betegnet som UE 2.1), og kostnadene for å rette opp feilene fra UE 2 kom på nesten kroner 500.000,- eks. mva.

Når disse utbedringene ble gjennomført var hotellet i drift. På grunn av at det var tvil om det produktet UE 2 brukte var godkjent, ble alt eksisterende materiale fjernet før UE 2.1 kunne tette gjennomføringene med godkjente brannnettingsmasser. Det påløp også andre kostnader ved dette arbeidet, nemlig materialer, stillasleie, utbedring av himlingsplater, fjerning av brannetting, interne kostnader i ENT 2 på grunn av UE 2s manglende oppfyllelse av kontrakten. ENT 2s totale kostnader for utbedringsarbeidene påløpte seg til ca. kroner 800.000,- eks. mva.

Som underentreprenør for ENT 2, skulle UE 2 sørge for at gjennomføringene i vegger og dekker var forskriftsmessig tette. Når denne utførelsen inneholdt mangler, kunne man på bakgrunn av standardens punkt 37 si at denne utførelsen var mangelfull. Punkt 37.4 i standarden ga ENT 2 rett til å sette bort arbeidet til UE 2.1. Kostnadene som da påløpte ved dette valget skulle dekkes av UE 2. Godkjente produkter skal merkes med godkjenning, men i forvaltning-, drift- og vedlikeholdsdokumentasjonen UE 2 leverte, var det ikke mulig å spore brannnettingen. På grunn av at UE 2 ikke kunne dokumentere at produktene de hadde brukt hadde nødvendig godkjenning, hadde ikke ENT 2 noe annet valg enn å fjerne produktene og utføre brannnettingen på nytt. Brannvesenet hadde ikke godkjent hotellet dersom denne utbedringen ikke hadde blitt gjort.

Dom

1. UE 2 ble dømt til å betale til ENT 2 et beløp fastsatt etter rettens skjønn, oppad begrenset til kroner 800.283,22,-.
2. UE 2 ble dømt til å betale sakens omkostninger med tillegg av lovens rente fra forfall til betaling skjer.

Case 3

Denne saken handler om en sak i en delt entrepriser med ENT 3, BH 3 og en arkitekt (heretter betegnet som ARK 3) som foreløpig har vært gjennom forlikrådet. ENT 3 var utførende, og BH 3 hadde derfor kontrahert ARK 3 på egenhånd som skulle stå for all prosjekteringen. Kontrakten var basert på NS 3430, som betyr at entreprenøren ikke innehar noe ansvar for det prosjekterte materialet.

Prosjektet omhandlet en kirke og en barnehage med overtakelse i desember 2003. Ved toårsbefaringen i 2006 ble lekkasjer i kirken oppdaget. Utbedringer ble iverksatt, og ved påfølgende befaring ble manglene registrert som utbedret. I 2008 ble det registrert flere lekkasjer av så stort omfang at en himling falt ned. Kirken har skrå, luftede tak med båndtekking, hvor taket er tekket med sinkplater på rupanel. Taket er kaldt, med forutsatt 125 mm med lufting mellom vindsperre og taktro.

BH 3 engasjerte så et byggettersyn (heretter betegnet som BE 3) for å kartlegge hva som var årsaken til lekkasjene. Disse oppdaget at plastfolien under den øvre isolasjonen i taket hadde utette skjøter både på langs og tvers, og at det befant seg vannansamlinger i lommer over plastfolien. Disse skjøtene i diffusjonsplasten medførte kondens som fryste til is utenfor 0-punktet i isolasjonen. Når isen smeltet, fant vannet veien gjennom utettheter i isolasjonen og drypte ned fra himlingen. Luftespalten mellom isolasjonen og yttertaket kunne også føre til kondensproblemer, dersom det ikke var tilfredsstillende åpning i topp og bunn. Siden BE 3 ikke klarte å finne en entydig årsak til manglene, bestemte BH 3 seg for å engasjere SINTEF Byggforsk. Rapporten fra SINTEF Byggforsk påpekte de samme manglene som BE 3, men kom frem til at årsaken var både utførelsesfeil og mangelfull prosjektering. Taktekkingen var ikke i henhold til SINTEF Byggforsk sine anbefalinger. Byggdetaljblad 544.221 i Byggforskserien viser at båndtekning i seg selv ikke er vanntett, og at det forutsetter tett undertak. Prosjekterende valgte å legge båndtekkingen direkte på bordtaket, noe som ikke var etter SINTEF Byggforsk sine anbefalinger. De fremla også mulige årsaker til vannlekkasjene. Den første var på grunn av vanntrykk mot utett tekking, vann som ble demmet opp av snø på taket i tillegg til snøen som hadde smeltet. Den andre årsaken kunne være at renna som ble brukt ikke var høy nok, og at vannet hadde rent over. Den tredje årsaken var kondens fra inneluft som hadde strømmet opp gjennom utettheter i plastfolien.

Dom

Overtagelsen fant sted i 2003, og de overnevnte manglene ble ikke oppdaget før etter 5 år. ENT 3 og ARK 3 mente derfor mangelen var foreldet, etter NS 3430 pkt. 32.8. Det første forliksrådet anså seg selv som inhabil, etter domstoloven § 106, sjette ledd, og saken ble overført til et annet forliksråd. Her sa BH 3 at de ikke fikk nødvendig kunnskap før BE 3 hadde kartlagt saken og at foreldelsesfristen ikke gikk ut før i 2010, etter foreldelsesloven §

10. Partene kom som en følge av dette ikke til enighet, og ingen av partene krevde dom. Saken ble derfor innstilt etter tvisteloven § 6-10.

Case 4

I denne saken er det ENT 4 mot BH 4 i forståelse av standardavtale NS 3431. Saken gikk ut på at BH 4 mente at ENT 4 ikke hadde krav på innestående beløp fordi det ikke ble tatt med i slutfakturaen. Denne saken ble behandlet i alle ledd i rettssystemet, og vi har tatt utgangspunkt i dommen fra Norges Høyesterett.

Prosjektet gikk ut på at ENT 4 skulle levere et idrettssenter med flerbrukshall, servicebygg og fotballhall til BH 4. Mellom partene var det skriftlig bestemt i avtaledokumentet at kontraktsarbeidet skulle *”gjøres opp i h.h.t. vedlagt betalingsplan med innestående i henhold til NS 3431 punkt 30.3”*.

Når BH 4 hadde overtatt anlegget, skulle ENT 4 sende slutfaktura. Slutfakturaen skulle inneholde alle krav fra totalentreprenøren, bortsett fra krav knyttet til arbeid som var utsatt til etter overtagelsen.

ENT 4 fakturerte BH 4 i henhold til betalingsplanen, og BH 4 betalte alle avdragfakturaene i følge planen. Men i henhold til NS 3431 punkt 30.3 ble 7,5 % av faktureringsbeløpene tilbakeholdt av ENT 4, som innestående beløp. Før den siste avdragsfakturaen ble utstedt ble det inngått en ny kontrakt mellom BH 4 og ENT 4 om et påbygg til idrettshallen.

Etter at bygget ble formelt overtatt sendte ENT 4 sluttoppgjør til BH 4, og her ble det innestående beløpet utelatt. Dette ble først fakturert litt over et år etter at slutfakturaen var sendt. Men BH 4 nektet å betale denne før ENT 4 hadde utarbeidet manglene fra overtakelsesforretningen og byggets 1-års befarings.

BH 4 støttet seg på NS 3431 Alminnelige kontraktsbestemmelser, punkt 36.1, som sier at penger som er tilbakeholdt som innestående beløp, faller bort dersom det ikke blir tatt med i slutfaktura.

BH 4 nektet å betale det innestående beløp til ENT 4, og etter mye meglings i forlikrådet brakte ENT 4 ved stevning saken inn for tingretten. BH 4 la ned påstand om at i henhold til NS 3431 punkt 36.1 andre ledd var innestående beløp falt bort på grunn av at det ikke var

med i sluttoppgjøret. I tingretten fikk ENT 4 medhold på alle punkter, og BH 4 skulle betale det innestående beløp og erstatte ENT 4 sine sakskostnader. BH 4 anket dommen fra tingretten til lagmannsretten som konkluderte med at BH 4 ble frifunnet og at ENT 4 skulle betale BH 4 alle saksomkostninger fra både tingretten og lagmannsretten. ENT 4 anket til høyesterett der Entreprenørforeningen for Bygg og Anlegg (EBA) erklærte sin støtte til ENT 4. Saken i høyesterett rettet seg mot forståelsen av *NS 3431, punkt 36.1 Faktura for sluttoppgjør (slutfaktura)*.

Høyesterett kom frem til en konklusjon at når punkt 36.1 og 30.3 fra NS 3431 settes opp mot hverandre vil dette bety at det ikke er nødvendig at krav om utbetaling av innestående beløp blir tatt med i slutfakturaen. Og etter avtaledokumentet mellom BH 4 og ENT 4 skulle kontraktsarbeider *"gjøres opp i h.h.t. vedlagt betalingsplan med innestående i henhold til NS 3431 punkt 30.3"*. Da mente høyesterett at når BH 4 hadde skrevet under på dette dokumentet, hadde BH 4 vedgått betalingsplikt for det innestående beløp.

Dom

Etter enstemmig avgjørelse kom høyesterett frem til at:

1. Tingrettens dom ble stadfestet.
2. Sakskostnader for lagmannsretten og Høyesterett blir betalt av BH 4 til ENT 4.
3. Sakskostnader for Høyesterett blir betalt av BH 4 til EBA.

Case 5

Saken omhandler en tvist mellom ENT 5 og BH 5. Det var en totalentreprise som omhandlet et nybygg og rehabilitering. Kontraktsarbeidet omfattet oppføring av et nybygg i fire etasjer med 30 sykehjemsplasser og rehabilitering av et eksisterende bygg med ti sykehjemsplasser. Kontraktgrunnlaget var NS 3431, og i følge kontrakten skulle det bli ilagt dagbot med 10 % av kontraktssummen i dagbotstørrelse. Bygget var ikke klart for overtakelse på den gitte dagen, så partene ble enige om å utsette overtakelsesforretningen. Overtagelsesforretningen ble ytterligere utsatt, så det ble satt opp en protokoll hvor det kommer frem at BH 5 fortsatt nektet å overta bygget. BH 5 var klar over problemene med manglende og utilstrekkelig fall på baderomsgulvene som var grunn for ny overtakelsesnekt. Dette nektet ENT 5 for, og la inn en protest om dette i protokollen fra forretningen. Partene kranglet etter dette om rettmessigheten av BH 5 sin overtakelsesnekt. ENT 5 har senere utbedret baderommene,

men det ble ikke avholdt noen nye overtakelsesforretning. BH 5 ville ha dekning for alle sine utgifter, og dagmulkt for 100 dager. BH 5 fikk midlertidig brukstillatelse på deler av bygget, som ble tatt i bruk samme dag. Partene har prøvd å forlike saken ved blant annet advokatmekling, uten hell.

I tingretten gjaldt saken sluttoppgjøret av totalentreprisen. Tvist om krav mot ENT 5 om dagbot, erstatning, prisavslag og dekning av rettskostnader etter forsinket levering av bygg og de manglene som har oppstått. Tingretten kom frem til at ENT 5 måtte betale dagbot til BH 5 på kroner 1.423.230,- med tillegg av renter etter forsinkelsesrenteloven. ENT 5 måtte også betale rettekostnadene til baderommene og betale prisavslag på bad, med tillegg av renter etter forsinkelsesrenteloven. BH 5 ble dømt til å betale kroner 2.805.208,- til ENT 5 og renter etter forsinkelsesrenteloven av hovedstolen. BH 5 måtte også erstatte ENT 5 for sakens omkostninger og betale rettens utgifter til de fagkyndige meddommere etter rettens særskilte fastsettelse.

Begge partene anket til lagmannsrett der tvistene omhandlet krav fra BH 5 om dagmulkt for forsinket levering, krav om prisavslag og dekning av rettskostnader for manglene på bygget og ENT 5 sitt sluttkrav mot BH 5. Lagmannsretten kom frem til samme resultat for de omtvistede postene av driftsutgiftene, slik at den posten ble stående uendret.

Dom

ENT 5 ble dømt til å betale BH 5 kroner 1.548.240,- med tillegg til forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven. Anken over tingrettens saksomkostningsavgjørelse ble forkastet og partene måtte bære sine egne kostnader for lagmannsretten.

Case 6

Denne saken var en hovedentreprise basert på NS 8405, med en prosjekteringsgruppe (heretter betegnet som PROJ 6), ARK 6 og BH 6. Prosjektet omfattet utbygging og rehabilitering av en skole.

Da prosjektet var i planleggingsfasen ble det gjort en kalkulasjon av prosjektets kostnadsramme. PROJ 6, sammen med ARK 6, gjorde en beregning for å finne ut om den billigste løsningen var å rehabilitere den gamle skolen, eller om det ville være å bygge nytt. De kom frem til at det rimeligste ville være å rehabilitere den til en verdi av 46,2 millioner

kroner. Etter utlysningen av anbudet ble en ny kostnadsramme vedtatt, denne gangen på 53,8 millioner kroner. Dette viste seg også å være for lite, og halvveis i byggeprosessen ble kostnadsrammen økt til 65,6 millioner kroner. Kostnaden som ble kalkulert frem i prosjekteringsgruppa over et nybygg var lavere enn rehabiliteringskostnaden.

ARK 6 sto for tegningsgrunnlaget under prosjektet. Da ARK 6 begynte å revidere tegningene sine, utelot han å markere disse endringene og de andre i PROJ 6 havnet derfor på etterskudd. Vegger, søyler, og lignende ble flyttet på, og når disse ble utført, hadde ikke de andre rådgivende ingeniørene tatt høyde for disse endringene, og det oppsto uoverensstemmelser og feil. Det førte igjen til utsettelse av ferdigstillingen, og tilleggsutgifter.

Dom

Byggesaken er foreløpig ikke tatt opp i rettssystemet, men på grunn av disse problemene bestemte BH 6 seg for å engasjere en tredjepart til å revidere byggeprosjektet. De la frem flere årsaker til prosjektets overskridelser, og noen av disse var:

- Uklare forutsetninger tidlig i prosjektet:
Byggeprosjektets forutsetninger ble avklart for sent. Prosjektets omfang og budsjettamme ble ikke fastsatt før i prosjekteringsfasen, og forprosjektet ble dermed basert på feilaktige opplysninger. Dette var også hovedårsaken til forsinkelsene i fremdriften.
- Underkalkulasjon:
PROJ 6 manglet et rammevedtak å forholde seg til under prosjekteringen, noe som har gjorde kalkulasjonen vanskelig. Allikevel ligger kalkulert kostnad 45 % under reell kostnad, noe som har bidratt til at BH 6 valgte å rehabilitere bygget på feil grunnlag.
- Feil og mangler ved prosjekteringsmaterialet:
Antall feil og mangler var hovedårsaken til overskridelsene. Byggeleders prosjektrengskap viste at 71 % av tilleggsutgiftene i prosjektet skyldtes feil i prosjekteringsmaterialet.

Case 7

Denne saken omhandler UE 7 mot ENT 7 der avtalen gjaldt levering og montering av ventilasjonsteknisk anlegg på et prosjekt. UE 7 skulle gjennomføre denne leveringen og monteringen. Denne konflikten ble løst i tingretten.

Etter første avklaringsmøte ville UE 7 lage en ny beskrivelse, fordi de mente at tilbudsbeskrivelsen ENT 7 kom med ikke kunne anvendes. De mente også at tilbudsbeskrivelsen var ufullstendig, og ikke dekkende for leveransen. Partene ble derfor enige om at UE 7 skulle lage en ny beskrivelse. Men ENT 7 hadde tidligere brukt tilsvarende spesifisering på et annet prosjekt, uten innsigelser fra daværende underentreprenør. Dette prosjektet ble gjennomført uten problemer, og derfor var ENT 7 litt skeptisk til at UE 7 ikke kunne bruke denne spesifiseringen.

Etter at arbeidene hadde begynt, mottok UE 7 flere tilleggsbestillinger fra ENT 7 for arbeidet de ønsket utført. Og UE 7 sendte varsel om endringer fortløpende. Men ENT 7 ville ikke, i følge UE 7, ha disse. De endringsmeldingene ENT 7 ikke ville ha var meldinger som, i følge ENT 7, omfattet deler av den opprinnelige spesifiseringen og som allerede var en del av UE 7 sin leveranse. Men ENT 7 ville fortsatt ha endringsmeldinger ved reelle endringer. UE 7 hadde fakturert ENT 7 for alle endringsmeldinger som hadde kostnadsmessige konsekvenser, men ENT 7 hadde ikke betalt alle.

Det var også en strid om det ble signert en kontrakt mellom partene. ENT 7 mener at UE 7 ikke oversendte kontraktsutkastet for den nye beskrivelsen, men UE 7 mente at partene inngikk en avtale i henhold til deres tilbudsbeskrivelse. UE 7 mente også at de hadde ca. 1,5 millioner utestående hos ENT 7 for arbeidene de gjorde i prosjektet. ENT 7 mente kostnadene fra UE 7 oversteg avtalens opprinnelige pris betydelig, derfor ble utbetaling av fakturaer stanset slik at man kunne komme til bunns i hvorfor kostnadene ble så høye.

Det ble derfor i sluttoppgjøret stor avstand mellom partene om hva som var riktig oppgjør for jobben som ble gjort.

Dom

ENT 7 gikk med på å betale til UE 7 kroner 450.000. Partene ble enige om at saken ble hevet som forlik, og at hver part skulle dekke sine egne saksomkostninger.

Case 8

Denne saken gjelder krav fra ENT 8 mot BH 8 om at anbudsmaterialet var utilfredsstillende. Anbudet gjaldt utbygging av et nytt hovedvannverk. Prosjektet var en generalentreprise på rundt 167 millioner kroner og avtaleforholdet var NS 3430. Problemet var at det var beregnet for lite lengder på syrefaste rør i anleggene. Dette var forårsaket av at rørlengdene ble målt på kart, mens virkeligheten ikke stemte overens med kartet. Rørstrekingene mellom kartbladene var heller ikke tatt med i betraktningen under beregningene. Det ble sendt en endringsanmodning til BH 8 der det ble påkrevd godtgjørelse for den økte mengden som rørlengdene trengte. Denne anmodningen ble avslått, men arbeidet ble fortsatt utført.

Partene ble ikke enige om hvem som skulle ha skyld i denne feilen, derfor sendte BH 8 stevning til tingretten. Søksmålet mot BH 8 baserte seg på anbudsmaterialet, at det ikke ga grunnlag for korrekt prising. ENT 8 ville ha godtgjørelse for tilleggsarbeid som underentreprenørene krevde og påslaget for ENT 8 begrenset seg opp til kroner 3.284.574,-. Tingretten kom frem til at BH 8 skulle betale ENT 8 kroner 2.700.000,-, mens saksomkostningene ble de ikke tilkjent.

BH 8 anket og saken gikk videre til lagmannsrett, der BH 8 la ned påstand om å bli frifunnet og at ENT 8 skulle betale saksomkostningene for både tingretten og lagmannsretten. ENT 8 la ned påstand om at tingrettens dom skulle stadfestes, og at BH 8 skulle betale sakens omkostninger for lagmannsrett med tillegg av renter etter forsinkelsesloven.

Dom

Lagmannsretten bestemte at BH 8 skulle betale ENT 8 kroner 2.000.000,-. Begge partene måtte bære sine egne saksomkostninger.

5 Resultat

Gjennom arbeidet med denne oppgaven, har vi avdekket ulike resultater som kan bidra til å minske risikoen for konflikter i byggebransjen. Det viser seg at bransjen ikke mener det betyr noe hvorvidt det er en offentlig eller privat byggherre. Det viser seg også at det er en veldig lav terskel for å hente inn hjelp fra en objektiv tredjepart, som for eksempel et annet firma eller en uavhengig institusjon. Det som er forskjellig er i hvilken grad de større entreprenørene er flinkere til å innhente hjelp, mens de firmaene som ikke omsetter for like mye gjerne unnlater dette.

5.1 Resultat fra intervju

5.1.1 Sammendrag

Vi har valgt å trekke ut de spørsmålene som utmerket seg for å vise hvor forskjellene og ulikhetene i dagens byggenæring. Ved å finne ulikheter og likheter kan vi bedre se hvilke tiltak som kanskje burde vært gjort, eller hva som kan gjøres annerledes i fremtiden. Vi har valgt å sette navn på våre samarbeidspartnere til informant X (INF X), der X er et tall mellom 1 og 7.

Spørsmål 7: Etter tidligere erfaringer, hvor i kontrakten mener du at konfliktene oppstår mellom partene?

"Konflikter oppstår hovedsakelig i ulikt syn på hvorvidt konkrete ytelser, milepæler, tilleggsarbeider og om det er inkludert i kontrakten.(...)" (INF 5) Alle mener at uenighetene oppstår tidlig, men at det kanskje ikke trenger å være direkte fra kontrakten uenighetene oppstår. Det er noen som mener det er en fortolkning av arbeidsbeskrivelser eller kravspesifikasjonene som kan være hovedårsak til uenigheter. Uenighetene oppstår ofte hvis det ikke er tilstrekkelig med tid til å bygge opp kontrakten skikkelig, og at man er litt for ivrige til byggestart.

Spørsmål 9: I hvor mange tilfeller mener du det oppstår uenigheter mellom partene som er forårsaket av:

- Tidspress
- Kompetanse
- Organisering

- Entrepriseform
- Beslutninger
- Dårlig forarbeid

Tidspress er en stor faktor til at det oppstår uenigheter mellom partene. *"(...) Hvor fort man må ha ut et anbud går utover kvalitetssikring og bearbeidelsen av anbudet"* (INF 7). Dette medfører at man ikke får tilstrekkelig med tid til å sette seg inn i det man trenger. INF 3 er noe uenig med at tidspress er en faktor til uenighet, men hans oppfatning er at det oppstår uenigheter om deler av arbeidet er inkludert i anbudsbeskrivelsen eller ikke. Resten av informantene mener tidspress er et grunnlag for uenigheter ved at det gir uklare beskrivelser, og et uklart grunnlag å bygge videre på.

Når vi kommer til om kompetanse er grunnen for uenigheter er det blandete meninger. De mener det er avhengig av om det er en profesjonell eller uprofesjonell byggherre. De mener også at kompetansen er tilfredsstillende både på byggherre- og entreprenørsiden. Det eneste problemet kan være at *"(...) De fleste byggherrer støtter seg på rådgivere, som stort sett vet hva de driver med. Men mange byggherrer innhenter slik kompetanse litt for sent. (...)"* (INF 7)

Det finnes mange organiseringstyper som blir tatt i bruk i de forskjellige bedriftene, og det er forskjellige meninger knyttet til om dette er grunnen til at det oppstår mye uenigheter i byggesaker. De mener at organiseringen i bedriften gir utslag på hvordan sluttresultatet på prosjektet blir. De forklarer dette med at alle ansatte må være nye en gang, og at dette kan være med å skape frustrasjon, men at som regel vil ikke dette utarte seg til en konflikt. Det kan også oppstå uoverensstemmelser mellom medarbeidere i bedriften, som kan føre til uenigheter innad i bedriften. Disse uoverensstemmelsene kan oppnås i forbindelse med faglige spørsmål, men kan i enkelte tilfeller være av en mer personlig karakter. Samarbeid er ikke like enkelt for alle.

Når det kommer til om entrepriseformen er konfliktfremkallende er nesten alle enige, men de mener at *"Man må forholde seg til de forskjellige entrepriseformene. (...)"* (INF 1). De mener også at problemet er å vite hva entreprisen innebærer og hvor mye ansvar, risiko og hvilken standard som settes til grunn. Det er her de fleste mener konfliktene oppstår.

De fleste er av den oppfatning at beslutninger ikke er en stor faktor til konflikt, men at hovedårsaken er at det blir gjort for lite research på forhånd, eller at det blir brukt feil kontraktstandard. Eneste problemet med beslutninger, kan være manglende beslutninger fra byggherren slik at *"(...) At vi ikke får avklaringer og prosjektmateriale tidsnok i forhold til det som er planlagt.(...)"* (INF 2).

Dårlig forarbeid mener alle er en vesentlig faktor for konflikter. De mener at *"(...) Dårlig tidspress fører til klipp og lim"* (INF 5).

Spørsmål 11: Hvor ofte må man søke råd eller støtte fra en tredjepart?

"(...) Jeg rådfører meg i stort sett alle større byggesaker. Det er jo bare dumt å ikke gjøre det, det er jo alltid noen som kan mer en deg selv, og det er viktig å vite".(INF 4)

Alle søker råd eller støtte fra en tredjepart, det eneste som er forskjellig er i hvilken utstrekning/omfang dette blir gjennomført. Noen som tar i mot råd i nesten hvert prosjekt, mens andre drar nytte av en tredjepart i mindre grad. Alle mener det er viktig å rådføre seg underveis i prosjektet. Ikke bare når det har oppstått en konflikt, men allerede i anbudsrunder er det viktig å innhente råd og veiledning. De påpeker at det er av stor betydning at man rådfører seg i forhold til standarder og hvilke utførelser som skal legges til grunn i forhold til kontrakten. Flere tar til ordet for at det er avgjørende å få et "nøytralt" syn på kontrakten og annet materiale, for å unngå faktorer som eventuelt kan skape konflikt. På denne måten kan man finne eventuelle krav eller motkrav som de skal stille tilbake til byggherren eller entreprenøren.

Spørsmål 12: Har du tillit til NS som kontraktsgrunnlag?

Her er alle enstemmig og viser dermed tillit til NS. De mener den er best fordi den er forhandlet frem av representanter på byggherren og entreprenørens side. NS er et kompromiss som er best for begge parter, her finner man noen standarder som går i byggherrens favør, mens andre går i entreprenørens. Det eneste problemet som kan oppstå er hvis kontrakten har spesielle særbestemmelser slik at kontrakten blir annerledes enn hva standarden tilsier. De lager særbestemmelser etter erfaringer, fordi de har vært i gjennom situasjoner før som de ikke ønsker å komme opp i en gang til.

Spørsmål 13: Hvis en kontrakt allerede bygger på NS, føler du det trengs ytterlige utdypninger?

I dette spørsmålet er det en splittelse i oppfatningene, med omtrent 50/50-fordeling. Noen mener det alltid må være utdypninger i forhold til spesifikke roller i kontrakten, *"(...) Spesielt for hvilke kontraktsdokumenter som er gjeldende i forhold til hvilken rang"* (INF 7). Andre sier det allerede er for mange forskjellige oppfatninger om hvordan man skal tolke standarden, så ved å tilføye spesielle bestemmelser kan det øke uklarhetene og gi større grobunn for misforståelser.

Spørsmål 14: Har du opplevd flest uenigheter med offentlige eller private byggherrer?

"Offentlige. Det er mye lettere å bli enige med private byggherrer fordi de skal ha et bygg og bli ferdig med det, og hvis det blir uenigheter så blir vi enige. De offentlige har mye bedre tid og råd til å holde tilbake." (INF 5)

"Jeg har opplevd flest uenigheter med private byggherrer" (NF 2)

Når vi stilte dette spørsmålet var det mange splittede meninger, derfor kom det ikke klart frem om det var private eller offentlige byggherrer som stod for uenighetene.

Spørsmål 16: Har dere deltatt på et kurs om NS 8405 og 8406?

De fleste har vært med på et kurs om NS 8405 og NS 8406. De fleste kontraktene som blir brukt i næringen i dag er NS 3430 og NS 3431. Bakgrunnen for dette er at disse standardene er godt innarbeidd i bransjen, og i tillegg har ikke det offentlige tatt i bruk de nye standardene enda. Et par av de vi spurte har merket en nedgang i konflikter etter kurset, men de fleste mener at det ikke har hatt noen virkning enda, og ikke kan dokumentere en virkning i den ene eller andre retningen. Men de regner med at dette kan forandre seg når de nye standardene blir tatt mer i bruk. *"(...) Jeg tror det er viktig at begge sider av bordet er oppdatert over hva som står i standarden"* (INF 4). En mener de har lært mer om å se eventuelle problemer før de oppstår etter å ha deltatt på kurset. En informant som ikke har tatt et kurs i NS 8405 og NS 8406 gir uttrykk for stor motivasjon for å skolere seg på dette. Han mener det er viktig både for foreleseren og deltagerne at kurset holder et godt faglig nivå, og å repetere standarder er en god ide.



Figur 6: Årsaker til konflikter

Årsakene til konflikter er mange og forskjellige. Ut i fra intervjuene ser vi at tidspress, entrepriseform og dårlig forarbeid er hovedårsakene til konflikter. Andre og mindre årsaker til konflikter viser seg å være kompetanse og organisering, men dårlig forarbeid er hovedgrunnen til at konflikter oppstår.



Figur 7: Tidligere erfaringer fra informanter

På spørsmål til intervjuobjektene om hvor i kontrakten de mente konfliktene oppsto var det tolkningen av arbeidsbeskrivelsen som gikk igjen. De mente at partene i en byggesak ikke setter seg nok inn i kravspesifikasjon, og at dette så fører til konflikter senere i prosjektet.



Figur 8: Uenigheter forårsaket av tidspress

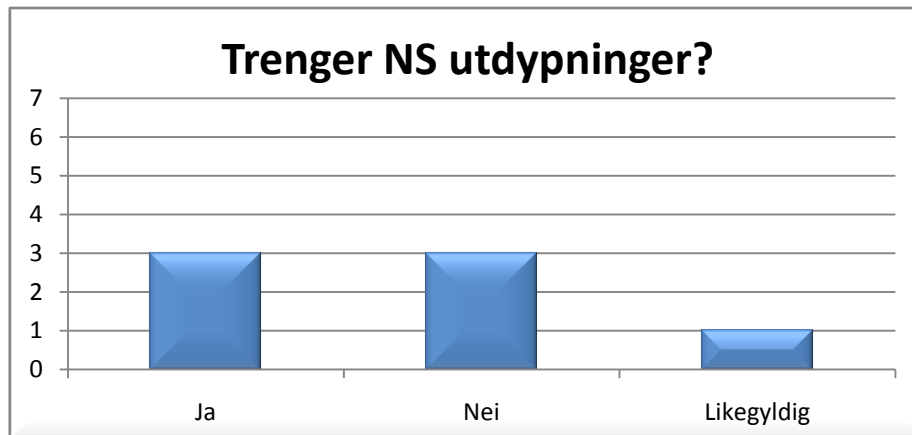
Det er tre av intervjuobjektene som har påpekt at tidspress ofte er grunnen til at partene blir uenige, fordi man vil ha anbudet fort ut. At tidspress sjelden er årsaken til uenigheter, er det bare en som mener.

Fire av intervjuobjektene mener at det oppstår flere konflikter ved en totalentreprise enn andre entreprisetyper. Dette er det to andre intervjuobjekter som er uenige i, med forbehold om at tegningsgrunnlaget de mottar fra byggherren er i henhold.

Alle intervjuobjektene mener dårlig forarbeid er en årsak til uenighet, og fem av disse sier at det er byggherrens arbeidsbeskrivelse som er for dårlig. De andre intervjuobjektene mener generelt hele forarbeidet, slik det blir gjort i dag, er for dårlig.

5.1.2 Norsk Standard

Når det gjelder Norsk Standard har alle våre informanter tillit til Norsk Standard som kontraktsgrunnlag. De mener NS er bra, så lenge det er en felles forståelse for hva som står der.

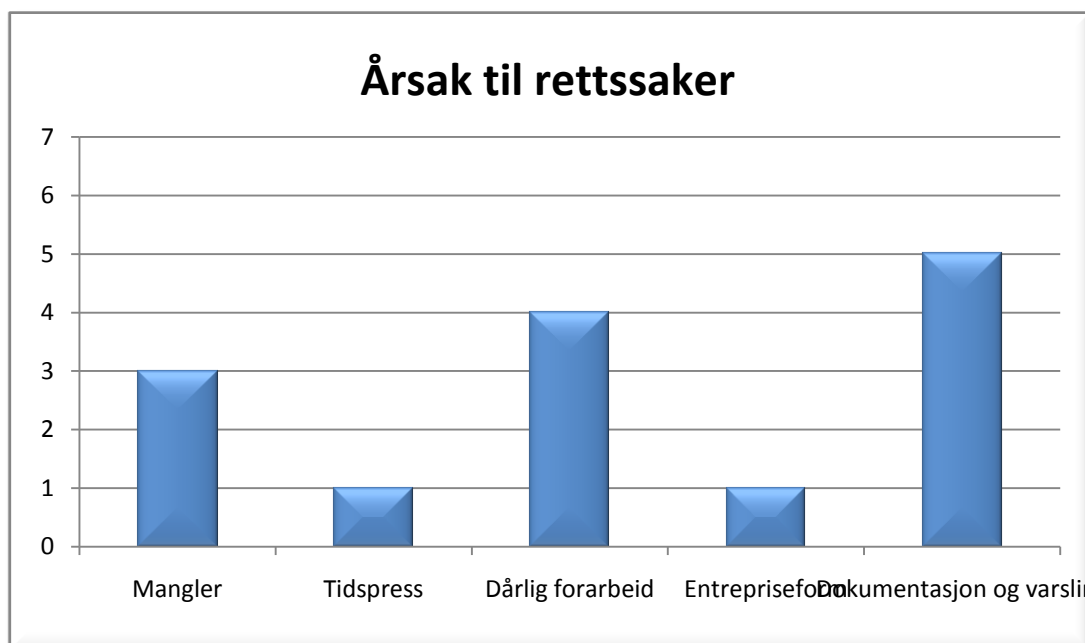


Figur 9: Utdypninger av Norsk Standard

Tre av sju samarbeidspartnere mener det trengs ytterligere utdypninger av Norsk Standard for å kunne unngå tilløp av konflikter. Når det kommer til kurs i Norsk Standard har seks av sju samarbeidspartnere deltatt. Men de kunne ikke dokumentere en nedgang i konflikter på grunn av dette.

5.2 Resultat fra casestudie

Ut i fra casepresentasjonen kan vi se flere årsaker som kan føre til rettsaker. Etter å ha sett gjennom casene, har vi funnet hovedårsaken i hver case og illustrert disse gjennom et diagram (se figur 10). Noen skiller seg ut fra intervjuprosessen og hva vi fant der, men vi ser også mange likheter.



Figur 10: Årsak til rettsaker

Disse dataene har vi tatt ut i fra rettsdokumentene vi har mottatt fra våre samarbeidspartnere, der vi har valgt å vise årsakene til hovedkonfliktene vi redegjorde for i casepresentasjonen. Diagrammet viser at det er flere årsaker til at casene har utviklet seg til konflikter. De årsakene som skiller seg mest ut er mangler, dårlig forarbeid og dokumentasjon og varsling. Mangler innebærer mangelfulle tekniske gjennomføringer av arbeidet. Arbeidsbeskrivelsen til prosjektet skal inneholde tydelige forklaringer på hvordan arbeidet skal gjennomføres, men hvis ikke disse er tydelige nok kan det oppstå misforståelser, som igjen kan føre til mangler på arbeidet som blir gjort.

Dårlig forarbeid er en av de hyppigste årsakene til konflikt i rettsakerne vi har studert. Som nevnt tidligere skal arbeidsbeskrivelsen inneholde tydelige forklaringer, men en følge av dårlig forarbeid kan være at arbeidsbeskrivelsen er for dårlig. Dårlig forarbeid kan komme av tidspress, som gjør at tidspress blir en indirekte faktor når det kommer til årsaker til rettsaker.

Dokumentasjon og varsling er hovedårsaken til konflikt i fem av de åtte rettsaker som vi har tatt for oss, noe som indikerer at dokumenter og varslinger ikke har blitt gjennomført på tilfredsstillende måte. Dokumenter kan være møtereferat som ikke inneholder bestemmelser som ble sagt, disse kan da fort bli glemt og føre til en uenighet på et senere tidspunkt. Resultatet vil være at partene ikke har fullverdige møtereferat som dokumentasjon på hva som ble sagt og bestemt. Dette fører til uenighet partene i mellom som det kan være vanskelig å rette opp i, og årsaken eskalerer til en fastlåst konflikt.

Varsling er et viktig aspekt for blant annet å gi beskjed til den andre parten at det er endringer eller avvik i byggeprosessen. Blir ikke dette varslet kan det føre til at entreprenøren ikke får betalt for endringer eller avvik. I følge casepresentasjonen er tidspress og entrepriseform mindre konfliktskapende, men grunnleggende.

6 Diskusjon

6.1 Analyse av funn

Det finnes flere ulike årsaker til at konflikter oppstår. Ut i fra våre erfaringer fra intervjuene mener bransjen at det er dårlig forarbeid, entreprisform og tidspress som er hovedårsaken til at det oppstår konflikter. Men dersom vi tar utgangspunkt i casene vi har analysert, ser man at årsaken til at det ble konflikter i disse, ikke avhenger av entreprisform eller tidspress. Grunnen til at det har oppstått konflikter i casene vi har behandlet er tekniske mangler, dårlig forarbeid, og kommunikasjon og varsling. Det at tekniske mangler er en så stor årsak er naturlig siden det ofte oppstår feil under utførelsen. Men at det går så langt som til en konflikt, kan man knytte opp mot dårlig kommunikasjon og varsling. Dette betyr at vi sitter igjen med to hovedårsaker etter caseanalysene våre;

- dårlig forarbeid
- dokumentasjon og varsling

Ut i fra intervjuene vi har foretatt finner vi tre hovedårsaker;

- dårlig forarbeid
- entreprisform
- tidspress

Setter vi så intervjuene opp mot caseanalysene ser vi at dårlig forarbeid er en fellesnevner fra både intervju og caseanalysene. De andre hovedårsakene viser seg deretter å være dokumentasjon og varsling, entreprisform og tidspress.

Resultatene vi har fått i denne oppgaven kan ikke speile hvordan situasjonen i byggebransjen er i hele landet. Vi har som sagt tatt et utvalg av case og samarbeidspartnere, dette for å finne ut hvilke tiltak som bør bli gjort ovenfor denne typen case og konflikter. Men tiltakene vi mener kan være med å minimalisere risikoen for konflikter, kan være lærerikt for hele byggenæringen for å unngå å havne i samme situasjon som de casene vi har tatt for oss.

6.1.1 Dårlig forarbeid

Når det gjelder arbeidsbeskrivelser ser vi at det er nødvendig å sette seg godt inn i den så tidlig som mulig. Vi mener det ville være nyttig å tilkalle en objektiv tredjepart tidlig i

byggeprosessen, på grunn av at da vil man få en bedre forståelse av beskrivelser og kontrakten. Resultatet kan være at man retter en større oppmerksomhet på de punktene i beskrivelsen som kan være et tilløp til en uenighet, det samme vil også gjelde kontrakten. Det er også viktig å sette av god tid til denne fasen, for å få en gjennomgående kjennskap til all den dokumentasjonen som foreløpig foreligger. På dette området ser vi at det kan gjøres store forbedringer, med tanke på at våre informanter mener det er et tidspress for å få levert dokumenter, for eksempel anbud. Seks av sju mener at tidspress er en betydelig faktor for at konflikter oppstår og vi mener derfor at det er viktig å sette av nok tid til å utarbeide og gjennomføre prosjektet, så vel som forarbeidet. Dette vil jo nødvendigvis koste mer, men resultatet blir bedre. Man vil på denne måten kunne unngå en eventuell konflikt, og alternativkostnaden som følge av en konflikt vil være betraktelig mye høyere enn kostnaden ved å ta seg bedre tid.

Når byggherren føler et tidspress for å legge ut et anbud blir "klipp og lim"-metoden ofte brukt. Med dette menes det at kontrakt og beskrivelser kopieres fra lignende prosjekter, og blir grunnlaget til et anbud på et nytt prosjekt. Det kan føre til tegninger med store og små feil, og dermed føre til usikkerheter hos entreprenør når prosjektet er i gang. Dette vil sannsynligvis føre til mangler, noe som igjen krever at entreprenøren kommer med en rekke varslinger om endringer og avvik. Tidspress kan føre til dårlig forarbeid, mens dårlig forarbeid også kan føre til tidspress ved en senere anledning i byggeprosjektets faser. Ut i fra resultatet av casepresentasjonen der vi så på årsak til rettssaker, ser vi at dokumentasjon og varsling er en stor faktor som fører til konflikter. Mange bruker Norsk Standard som kontraktsgrunnlag, og det ser vi er en god løsning. Allikevel er det viktig å vite hva standarden innebærer, og hvilke krav den stiller til de forskjellige partene. I for eksempel NS 8405 står det klart ved hvilke forhold det kreves varsling, noe vi mener kan bety at partene ikke har nok kunnskap om standarden når de fortsatt utelukker å varsle motparten ved hendelser som krever dette.

6.1.2 Dokumentasjon og varsling

Norsk Standard har som sagt flere punkter som omhandler varsling og dokumentering. Dette må da gjennomføres på en tilfredsstillende måte for at kontraktsgrunnlaget skal kunne oppfylles. Vi mener at ved å gjennomføre dette på en riktig måte i henhold til Norsk Standard, skal det kunne være en god måte å unngå uenigheter og konflikter på. Punkt 7 i NS

3431 sikrer dette, og punkt 5 i NS 8405 forplikter partene til å samarbeide, og at de viser lojalitet ovenfor hverandre under gjennomføringen. Dette er et fundament som alle parter bør jobbe for å opprettholde. Gjennom et åpent samarbeid og en god dialog blir det automatisk enklere å varsle om hendelser som måtte dukke opp, og man får da frem uenigheter når de ligger i den latente fasen. Man kan dermed behandle de der og da, slik at det ikke utvikler seg til en konflikt.

Oppstår det en uenighet mellom en byggherre og entreprenør, eller entreprenør og underentreprenør, bør man ha den informasjonen som er essensiell for uenigheten skriftlig og tilgjengelig. Da kan man finne igjen dokumentene, som kan være så enkelt som et møtereferat, og lett løse denne tvisten på så lavt nivå som mulig. I den forbindelse er det påkrevd å ha gode rutiner slik at møtereferatet blir distribuert til de parter som er involvert i prosjektet.

Etter vår mening bør byggebransjen vise et betydelig større ansvar når det gjelder dokumentasjon og varsling. Kan byggebransjen redusere tilfeller av konflikter ved å tenke på at det finnes forbedringer innen kommunikasjon? Kommunikasjon omhandler flere aspekter i byggebransjen, som innen de fleste andre bransjer. Dokumentasjon og varsling er to vesentlige faktorer i den forbindelse. Ut i fra vårt diagram (se figur 10) som viser årsaker til rettssaker er det rom for en snuoperasjon i byggebransjen, noe vi mener byggebransjen ville være tjent med både faglig og økonomisk, og ikke minst når det gjelder renomméet til bransjen.

6.1.3 Entrepriseform

Det er som nevnt tidligere mange forskjellige entrepriseformer, og deretter tilhørende kontraktsformularer. Disse varierer etter byggherrens vilje til å ta ansvar og risiko, og med dette følger også byggherrens varierende grad av kompetanse. Vi mener alle entrepriseformer kan benyttes, så lenge alle parter er sikre på hva den aktuelle entrepriseformen innebærer, og hvem som har ansvar for hva. Dette innebærer også å vite hvilken Norsk Standard som bør benyttes til hver enkelt entreprise.

6.2 Sterke og svake sider av oppgaven

Tidligere erfaringer om denne problemstillingen var emnet BYG 3191 – Entrepriserett. Vi slapp dermed egenstudier om temaet, og hadde et bedre utgangspunkt for å begynne på

oppgaven. Vi opplevde også at vi hadde den grunnkunnskapen man burde ha innenfor entrepriserett før man begynner på en slik oppgave. Vi var klar over at vi tok for oss et område med mange lover å sette seg inn i, og dermed de forskjellige tolkningene av disse. Det viste seg i midlertidig at noen av rettssakene vi skulle analysere var ganske juridisk avansert, og inneholdt lover og prinsipper som kan være eller er vanskelig å forstå. En stund så dette ut til å bli en svak side av oppgaven, men vi var så heldige å få med en ekstern veileder (se kapittel 2.3.1) som innehar juridisk utdanning og arbeider som advokatfullmektig. Ved å bruke kompetanse fra ekstern veileder og samarbeidspartnere, fikk vi en god oversikt over hver enkelt rettssak, slik at det ble enklere å se helheten. Vi lærte derfor mye om de aktuelle prinsippene og lovene, som vi ikke hadde gjort dersom rettssakene hadde vært mindre kompliserte.

Noen av rettssakene vi har mottatt fra de forskjellige bedriftene kan være preget av at dokumentasjonen vi har mottatt bare er fra en part i den gjeldende saken. Selv om dokumentene er formelt utformet, kan de ha et hint av at firmaet prøver å vinkle rettsaken i sin retning, og fremtre så riktig som mulig. For å unngå dette kunne vi gått til motparten i hver sak for å hente inn deres dokumentasjon, men dette hadde krevd mer ressurser og tid enn vi har hatt tilgjengelig og vi vurderte det slik at det ikke var i tråd med vår problemstilling.

Vi hadde planlagt å vise statistikk over hvor mange byggesaker som havner i rettsystemet for å vise hvordan dagens situasjon er i Norge, men etter å ha tatt kontakt med mange institusjoner som kanskje kunne ha slik informasjon, viste det seg at dette ikke fantes. Alle nevnte at de gjerne skulle hatt dette, men det er altså ingen i dag som sitter på slik informasjon. Dette er noe man kunne hatt før man begynner på en oppgave om dette temaet, slik at man har noe å basere observasjonene på. Det er påfallende merkelig at ingen har oversikt over ekstrakostnader som påføres næringen og det offentlige hvert år. Dersom man ønsker en nedgang i konflikter i byggebransjen, og en generelt mer ærlig og redelig byggebransje, må det kartlegges hvordan situasjonen i byggebransjen er i dag. Et alternativ kunne vært og utarbeidet en rapport som tar for seg noen av de samme utfordringene som Danmark ønsket å bringe klarhet i.

6.3 Tvilsumme kilder

Grunnen til at Teknisk Ukeblad er en tvilsum kilde er fordi denne linken vi har brukt ble skrevet i år 2003 av Leif Haaland. Det er en relativ gammel artikkel, noe som kan tyde på at utfordringene som er beskrevet i artikkelen ikke er like relevante i dag. Som vi kan se er den heller ikke fagfelleurdert, og vi betrakter den dermed som en tvilsum kilde. (Haaland 2003)

Ledernytt er blad der lesere og abonnemeter kan skrive innlegg og kommentarer.

Artikkelen vi har brukt er skrevet av Odd-Petter Fylling som er daglig leder i konsultentselskapet To Be Academy AS. Det som er kritikkverdigg i forhold til denne kilden her er at vi ikke kan se at artikkelen hans bygger på forskning eller lignende. Derfor kan det se ut som han skriver artikkelen ut i fra sine egne erfaringer og observasjoner. I tillegg er vi også usikre på om artikkelen er fagfelleurdert. Denne kilden har bidratt på kommunikasjonsdelen. (Fylling u.å.)

Rapporten fra Danmark er fra år 2000 og byggebransjen i Danmark kan være annerledes i dag enn hva rapporten sier (Byggepolitisk Task Force et al. 2000). Dette kommer av at de har laget nye lover som blant annet:

- Byggeloven, som omhandler diverse krav til utførelser og administrative bestemmelser. Denne loven ble tatt i bruk 24.juni 1998, men har i ettertid hatt en rekke endringer og oppdateringer, den siste fra 16. februar 2010. (Byggeloven 1998)
- Lov om planlægning (Planleggingsloven) som setter krav om å beskytte landets natur og miljø, respekt for menneskers levekår og bevaring av dyre og planteliv. Denne loven ble tatt i bruk i 2008. (Lov om planlægning 2008)
- Bygningsreglementet er en veiledning over hvordan bygging og renovering skal utføres. Den fastsetter juridisk bindene krav til konstruksjoner og illustrative tegninger. (Erhvervs- og Byggestyrelsen 2010)

Dette tyder på at regelverket i Danmark har blitt bedre, og at byggebransjen i Danmark har forbedret seg gjennom de 11 siste årene.

6.4 Videre forskning

I løpet av tiden vi har arbeidet med denne oppgaven, har vi avdekket flere områder det kunne vært spennende å forske på.

Først og fremst burde det vært en prioritet, både fra byggenæringen og det offentlige, å få opprettet statistikk fra rettsaker i byggebransjen som for eksempel sier noe om økonomi, benyttet standard, årsaker o.l. Dette kunne blitt gjort som en studentoppgave eller av byggenærings egne institusjoner. I dag finnes ikke denne informasjonen, og det er som følge av dette vanskelig å foreslå tiltak og utbedre rutiner for å unngå konflikter som havner i rettssystemet.

Et annet spennende perspektiv er hvordan man kan optimalisere kommunikasjonen mellom partene i en byggesak. Hvilke rutiner og tiltak man kan innføre slik at man sørger for en åpen og god dialog? Rutiner og tiltak som kan fange opp problemer og misforståelser som eventuelt vil dukke opp når man samarbeider om et prosjekt.

Våre resultater i denne oppgaven peker på dårlig forarbeid, tidspress, og varsling og dokumentasjon som hovedårsaker til konflikter i byggebransjen.

Bygningsinformasjonsmodellering (BIM) blir brukt mer og mer i byggebransjen for å eliminere feil tidlig i prosjektet, og bidra til bedre informasjonsflyt mellom partene i et prosjekt. Dette er elementer som passer godt sammen med *Lean*, som er en "prosess-filosofi" med fokus på flyt i prosesser, fjerning av feil og kontinuerlig forbedring. (Womack & Jones 2003) Det kunne vært spennende å se hvordan dagligdagse uenigheter påvirkes av BIM og Lean, og om bruken av dette minsker risikoen for konflikter.

De fleste i byggebransjen benytter Norsk Standard som kontraktsgrunnlag for sine byggeprosjekter, noe som passer med at alle våre informanter sier de har tillitt til NS. Allikevel oppstår det konflikter på områder hvor NS har helt klare retningslinjer for gjennomføring og kontroll. Derfor spør vi om det kan være byggebransjen som mangler kompetansen på det som kreves for å forstå Norske Standard? Hvis så er tilfelle, hvilke virkemidler må settes inn for at kompetansen kommer opp på et tilfredsstillende nivå?

7. Konklusjon

Både de gjennomgåtte casene fra rettssakene og intervjuene med representanter i byggebransjen viser at det finnes klare områder som gjentar seg i forhold til at det oppstår konflikter mellom byggherre og entreprenør i byggesaker. Under arbeidet oppdaget vi tiltak som kan minimalisere risikoen for konflikter fra disse faktorene:

- Dårlig forarbeid:
 - Det må settes av bedre tid under planleggingsfasen slik at man får etablert et godt arbeidsgrunnlag for videre utarbeidelse av prosjektet.
 - Entreprenøren må få tilstrekkelig tid til å sette seg inn i prosjektets rammer og utarbeide en tilfredsstillende byggeprosess.
 - Ved at byggherren og entreprenøren henter inn rådgivning fra en tredjepart under forarbeidet, reduseres risikoen for å gjøre feil ved fagområder hvor man selv mangler kunnskap.
- Dokumentasjon og varsling:
 - Ved å opprette god kommunikasjon mellom partene, blir det lettere å varsle om uforutsette hendelser, og manglende dokumentasjon.
 - Følger man Norsk Standard sine rutiner for varsling og dokumentasjon kontinuerlig, vil dette sikre byggeprosessens oppfølging.
- Entrepriseform:
 - Det må benyttes den hensiktsmessige standarden i forhold til entreprisen.
 - Det må på forhånd avklares mellom partene hvem som innehar ansvar og risikoen for de forskjellige fasene i løpet av prosjektet, og sikres at det ikke finnes noen usikkerheter i ansvarsfordelingen.
- Tidspress:
 - Dette er ofte en konsekvens av dårlig forarbeid.
 - Gjennom godt samarbeid slik det er bestemt i NS 8405 punkt 5 og NS 3431 punkt 7, kan man klare å løse konflikter som oppstår av tidspress.

8. Figurliste

Figur 1: Byggherrens risiko	26
Figur 2: Entreprenørens risiko	27
Figur 3: Rettssystemet i Norge	28
Figur 4: Produktivitet.....	38
Figur 5: Konflikts faser, gjengitt etter tillatelse av Ivar Jarle (Jarle 2006, s. 39)	41
Figur 6: Årsaker til konflikter	57
Figur 7: Tidligere erfaringer fra informanter	57
Figur 8: Uenigheter forårsaket av tidspress	58
Figur 9: Utdypninger av Norsk Standard	59
Figur 10: Årsak til rettsaker.....	59

9. Referanser

Arbeidstilsynet (u.å.). *Stress på arbeidsplassen* [online]: Arbeidstilsynet. URL <http://www.arbeidstilsynet.no/fakta.html?tid=78247> (10.05.2011).

Billington, Lasse (u.å.). *produktivitet - økonomi* [online]: Store Norske Leksikon (SNL). URL <http://www.snl.no/produktivitet/%C3%B8konomi> (10.05.2011).

Byggeloven (1998). *Bekendtgørelse af byggeloven* [online]: Retsinformation.dk. URL <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=133389> (12.05.2011).

Byggepolitisk Task Force, By- og Boligministeriet og Erhvervministeriet (2000). *Byggeriets fremtid - Fra tradition til innovation*.

Byggherreforskriften (2009a). *Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser* [online]: Lovdata. URL http://www.lovdata.no/cgi-wift/wiftldles?doc=/app/gratis/www/docroot/for/sf/ad/ad-20090803-1028.html&emne=byggherreforskrift*& (12.05.2011).

Byggherreforskriften (2009b). *Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller arbeidsplassen* [online]. paragraf 12: Lovdata. URL <http://www.lovdata.no/for/sf/ad/xd-20090803-1028.html#12> (12.05.2011).

Domstol.no (2010a). *Høyesterett* [online]: Domstol.no. URL <http://www.domstol.no/no/Om-domstolene/De-alminnelige-domstolene/Hoyesterett/> (10.05.2011).

Domstol.no (2010b). *Lagmannsrettene* [online]: Domstol.no. URL <http://www.domstol.no/no/Om-domstolene/De-alminnelige-domstolene/Lagmannsrettene/> (10.05.2011).

Domstol.no (2010c). *Tingrettene* [online]: Domstol.no. URL http://www.domstol.no/DAtemplates/Article_3058.aspx (10.05.2011).

Domstolloven (1915). *Lov om domstolene* [online]. paragraf 106, 6.ledd: Lovdata. URL <http://www.lovdata.no/all/hl-19150813-005.html#106> (10.05.2011).

Erhvervs- og Byggestyrelsen (2010). *Bygningsreglementet* [online]: Erhvervs- og Byggestyrelsen. URL http://www.ebst.dk/bygningsreglementet.dk/br10_00/0/42 (12.05.2011).

Foreldelsesloven (1979). *Lov om foreldelse av fordringer* [online]: Lovdata. URL <http://lovdata.no/all/tl-19790518-018-003.html#10> (19.05.2011).

Forsinkelsesrenteloven (1976a). *Lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.* [online]. I: politidepartementet, Justis- og (red.): Regjeringen.no. URL

http://www.regjeringen.no/nb/dok/lover_regler/lover/forsinkelsesrenteloven.html?id=429519 (10.05.2011).

Forsinkelsesrenteloven (1976b). *Lov om renter ved forsinket betaling m.m.* [online]: Lovdata. URL <http://www.lovdato.no/all/hl-19761217-100.html> (10.05.2011).

Fylling, Odd-Petter (u.å.). *Kraften i god kommunikasjon* [online]: Ledernytt. URL <http://www.ledernytt.no/kraften-i-god-kommunikasjon.4515852-112538.html> (10.05.2011).

Haaland, Leif (2003). *Dyrt tidspress i byggebransjen* [online]: Teknisk Ukeblad. URL <http://www.tu.no/nyheter/arbeidsliv/article21223.ece> (10.05.2011).

Hov, Jo (1993). *Avtalerett*. Oslo: Papinian.

IKT, Direktoratet for forvaltning og (2010). *Utførelsesentreprise* [online]: Direktoratet for forvaltning og IKT. URL <http://www.anskaffelser.no/art/bygg-anlegg-eiendom/artikler/2010/10/utforellesentreprise> (10.05.2011).

Jarle, Ivar (2006). *Oppdrags- og prosjektledelse, Del 2, organisering og ledelse*. Oslo: Elforlaget.

Johansen, Fred. (2010). *Byggesak og avtaleforhold*. (Utgis høsten 2011). 48 s.

Johansen, Fred (2010-2011). *BYG3191 - Entrepriserett - SSP* [online]. I: Johansen, Fred (red.): Avdeling for teknologi, økonomi og ledelse. URL http://www.hig.no/studiehaandbok/studiehaandboeker/2010_2011/emner/avdeling_for_teknologi_oekonomi_og_ledelse/byg3191_entrepriserett (10.05.2011).

Larsen, Rolf-Petter (2009). *Ledelse og beslutninger*. Oslo: Novus.

Lilledahl, Gerd og Atle Wehn Hegnes (2000). *Kvalitativ metode* [online]. Sosiologi Hovedfag, UiO. Universitetet i Oslo. URL http://www.giaever.com/sosiologi/KM.htm#_Toc496898482.

Lov om planlægning (2008). *Bekendtgørelse af lov om planlægning* [online]: Retsinformation.dk. URL <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=127131> (12.05.2011).

Mehlum, Ingrid Sivesind (u.å.). *Tidspress på helsa løs* [online]: Arbeidervern. URL <http://www.arbeidstilsynet.no/arbeidervernartikkel.html?tid=89743> (10.05.2011).

Norges standardiseringsforbund (1994). *Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser*. NS 3431. Oslo: NSF.

Plan- og bygningsloven (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandlink* [online]. Kapittel 1. Fellesbetsemmelser: Lovdata. URL <http://www.lovdato.no/all/tl-20080627-071-002.html> (10.05.2011).

Politidepartementet, Justis- og (2001a). *Voldgift i praksis* [online]. URL <http://www.regjeringen.no/nb/dep/jd/dok/nouer/2001/nou-2001-33/8.html?id=145149> (10.05.2011).

Politidepartementet, Justis- og (2001b). *Voldgiftsretten* [online]. URL <http://www.regjeringen.no/nb/dep/jd/dok/nouer/2001/nou-2001-33/16.html?id=145223> (10.05.2011).

Politiet (2011). *Forliksrådet* [online]: Politiet. URL <https://www.politi.no/tjenester/forliksrad/> (10.05.2011).

Samarbeidsutvalget for Forliksråd og Namsmenn SNF (u.å.). *Forliksrådet* [online]. URL http://www.forliksradet.no/index.php?page_id=30 (10.05.2011).

Standard, Norge (2006). *Forenklet norsk bygge- og anleggskontrakt*. NS 8406. Lysaker: Standard Norge.

Standard, Norge (2008). *Norsk bygge- og anleggskontrakt*. NS 8405. Lysaker: Standard Norge.

Standard Norge (2006). *Utvalg av Norsk Standard, Juridiske standarder for bygg og anlegg* [online]. Lysaker: Pronorm AS.

Standard, Norsk. (1994a). *NS 3430*: Standard Online AS.

Standard, Norsk. (1994b). *NS 3431*. Juridiske standarder for bygg og anlegg.

Standard, Norsk. (2004). *NS 8405*. Juridiske standarder for bygg og anlegg.

Torjussen, Liv (2010-2011). *BYG3171 - Ledelse og drift av byggeplasser - 10SP* [online]. I: Torjussen, Liv (red.): Avdeling for teknologi, økonomi og ledelse. URL http://www.hig.no/studiehaandbok/studiehaandboeker/2010_2011/emner/avdeling_for_teknologi_oekonomi_og_ledelse/byg3171_ledelse_og_drift_av_byggeplasser (10.05.2011).

Twisteloven (2005a). *Lov om mekling og rettergang i sivile tvister* [online]: Lovdata. URL <http://www.lovdato.no/all/hl-20050617-090.html#map00> (10.05.2011).

Twisteloven (2005b). *Lov om mekling og rettergang i sivile tvister* [online]. paragraf 6-10: Lovdata. URL <http://www.lovdato.no/all/hl-20050617-090.html#6-10> (10.05.2011).

Voldgiftsloven (2004). *Lov om voldgift* [online]. paragraf 38, ledd a) og b): Lovdata. URL <http://www.lovdata.no/all/hl-20040514-025.html> (10.05.2011).

Womack, James P. og Daniel T. Jones (2003). *Lean thinking: banish waste and create wealth in your corporation*. New York: Free Press.

10. Vedleggsliste

Vedlegg 1: Informant 1

Vedlegg 2: Informant 2

Vedlegg 3: Informant 3

Vedlegg 4: Informant 4

Vedlegg 5: Informant 5

Vedlegg 6: Informant 6

Vedlegg 7: Informant 7

Vedlegg 8: Konfidensiell informasjon

Vedlegg 1: Informant 1

RETTSSAK:

Navn: INF 1

Firma: (firma)

Stilling: Prosjektdirektør

Generelt

1. Hvilken utdanning har du?

Teknisk Fagskole/tømrer

2. Hvor lenge har du jobbet i dette firmaet?

11 År (fra 2000)

3. Hvor lang praktisk erfaring har du innenfor dette fagområdet?

Hvis man tar med jobben som tømrer i byggebransjen, har jeg jobbet siden jeg var 17 år, så det er mye. Ca 37 år.

4. Hvilken rolle hadde du i den/de gitte rettssakene?

Da var jeg prosjektdirektør, og hadde prosjektet i min portefølje. Så jeg hadde alt ansvaret ovenfor vårt firma.

5. Hvor mange konflikter har du opplevd?

Bare 1 rettssak. Og med forliksrådet legger man på en til, så 2 stk.

6. Under hvilke av disse kategoriene havnet disse konfliktene:

- Medhold på flest punkter
- Tapte på flest punkter
- Det ble noenlunde likt

Forliksrådet ble det delt 50/50. Rettssaken fikk vi medhold i 85 %, mens motparten ikke fikk gjennomslag for sine punkter, vi krevde i underkant av 20 mill, men de hadde et motsøksmål på 64 millioner. Ganske stort spenn.

Konflikter

7. Etter tidligere erfaringer, hvor i kontrakten mener du at konfliktene oppstår mellom partene?

Vi har jo forskjellig syn i hva vi mener man har rett på, men prøver jo å følge standarden og kontraktens omfang. Mens her hadde vi med en byggherre som tenkte mer på skjønn og det han mente var rett, og tenkte ikke så mye på standarden.

8. Prøver dere alltid å forhindre disse konfliktene, eller har de noen gang en nytteverdi?

Vi prøver så langt det lar seg gjøre å komme til enighet, vi prøver jo å unngå å havne i retten. Men må vi, så må vi. Det er en grense.

9. I hvor mange tilfeller mener du at det oppstår uenigheter mellom partene som er forårsaket av:

- Tidspress:

Det er nok en meget stor faktor. Om det er flest ganger vet jeg ikke, men det er ofte et moment som er aktuelt. I gjennomføringsfasen har vi dagmulkt, frister og del- frister å forholde seg til. Så hvis det oppstår ting underveis som gjør at gjennomføringsfristen blir komprimert. Det kommer opp uforutsette ting. Så det spørs hva kontrakten og standarden sier i forhold til det med krav om fristforlengelse, kontra byggherre som avslår det, så må man eventuelt forsere sanne ting. Da er det ofte det kommer konflikter ut av det.

- Kompetanse:

Hvis man har med en uprofesjonell byggherre så kan jo det være et tema, men vi prøver så langt det lar seg gjøre å jobbe med profesjonelle byggherre.

- Organisering:

Nei, jeg ser ikke det som et stort problem.

- Entrepriseform:

Man må forholde seg til de forskjellige entrepriseformene. Og man har jo da en eller annen standard å forholde seg til. Det kan jo oppstå konflikter i alle entrepriseformer, det er ikke bare totalentreprise som skaper konflikter.

- Beslutninger:

Jeg tror ikke det er det største problemet, det spørs jo om det er en profesjonell part man holder seg til eller ikke.

- Dårlig forarbeid:

Det kan nok være en ting som kan gjøre at det oppstår konflikter.

10. Hvor stor andel av uenighetene løses ved forhandlinger slik at man kommer til enighet?

Jeg vil si at det skjer i 97 % av tilfellene.

11. Hvor ofte må man søke råd eller støtte fra en tredjepart?

Det gjør vi ganske ofte, vi gjør vel det i ca 80 % av tilfellene, hvis det oppstår en konflikt tar vi kontakt med juridisk bistand for å få det evaluert og for å sjekke kontrakt, og eventuelle krav eller motkrav vi har.

Norsk Standard

12. Har du tillit til NS som kontraktsgrunnlag?

Det har jeg, problemet er jo ofte at oppdragsgivers representanter og de som utarbeider kontraktsgrunnlaget og kontraktsbestemmelsene ofte har særbestemmelser, som gjør at de gjør om standarden til for så vidt sin egen kontrakt. Man har vært i gjennom så mye i sin karriere at byggherrens prosjektleder lager endringer i kontrakten og i Norsk Standard som han refererer til. Da gjennom tidligere problemstillinger han har vært oppi før, for å gjøre den mer byggherrevennlig for å sikre seg at man ikke kommer i den samme situasjonen en gang til. Da er problemet at kontrakten blir mer byggherrevennlig, det syntes jeg er uheldig, jeg mener at standarden skal bli fulgt fullt ut (uten endring).

13. Hvis en kontrakt allerede bygger på NS, føler du det trengs ytterligere utdypninger?

Ikke personlig. Hvis et prosjekt bygger på NS 8405, så er det for så vidt greit. Men man har jo forskjellige oppfatninger over hvordan man skal lese bestemmelsene i Norsk Standard. Da må man jo for så vidt vurdere motpartens vurdering av den posten, men jeg føler ikke at det er det største problemet. Det er jo veiledningen til standarden som er bra, og jeg syntes det er uklart når det er tilføyelser og spesielle bestemmelser i kontrakten som kan gjøre det mer uklart om hvordan de skal tolkes.

Byggherre/entreprenører

14. Har du opplevd flest uenigheter med offentlige eller private byggherrer?

Det kan være så forskjellig.

Forståelse/håndtering

15. Innehar noen i firmaet deres god kompetanse innenfor kontraktshåndtering?

Ja, vi har egen juridisk avdeling.

16. Har dere deltatt på et kurs om NS 8405 og 8406?

Ja.

Har dere merket en nedgang i konflikter etter dette? Hvorfor?

Nei, altså, mange av kontraktene vi gjennomfører bygger på NS 3430. Det har jo mye med at denne standarden er godt innarbeidet. I grunn er folk mer trygg på NS 3430, men vi har ikke merket at det er noen spesiell nedgang i konflikter ved bruk av NS 8405 og 8406.

Rettsaken

17. Er det ofte dere føler dere burde ha gått til sak, men at dere har unngått dette?

Det har jo skjedd.

Hvis dere har unngått dette, hvorfor?

- Bedriftens omdømme:

Nei, jeg kjenner jo ikke de sakene godt nok så vet ikke om det var grunnen til at vi ikke gjorde det.

- Forhold til byggherre:

Det kan være et moment.

- Ikke-økonomisk lønnsomt:

Det er jo en vurdering man må ta. Alle de momentene du sier der er punkter man må sjekke ut og evaluere om det er nødvendig.

18. Gjorde dere noen konkrete tiltak for å forhindre rettsaken? Hvilke?

Nei, vi sto så langt fra hverandre, så vi så ikke noen grunn til å komme til enighet. Vi stod så langt unna hverandre at det var ikke noen sjanse.

19. I etterkant, hva ville dere gjort annerledes for å forhindre rettsaken(e)?

Jeg tror ikke jeg ville gjort det annerledes, ikke i forhold til den byggherren og hvordan saken utartet seg. Vi stod for langt fra hverandre.

Vedlegg 2: Informant 2

RETTSAK:

Navn: INF 2

Firma: (firma)

Stilling: Advokat

Generelt

1. Hvilken utdanning har du?

Jeg er utdannet jurist.

2. Hvor lenge har du jobbet i dette firmaet?

Har jobbet som jurist i 10 år, hvorav de 2,5 siste i (firma).

3. Hvor lang praktisk erfaring har du innenfor dette fagområdet?

Begynte å jobbe med bygg, entrepriser nesten med en gang og har også jobbet litt med offentlige anskaffelser. De siste to årene så har jeg jobbet 50/50 med offentlige anskaffelser og bygg, entrepriserett. Kontraktsrett har jeg jobbet med hele tiden.

4. Hvilken rolle hadde du i den/de gitte rettsakene?

Prosessfullmektig selv i to av sakene. De andre to har jeg ikke vært involvert i, det er andre som har håndtert de på vegne av (firma).

5. Hvor mange konflikter har du opplevd?

Jeg har vært gjennom ganske mange saker som har havnet i både forlikrådet og i rettsak. Veldig mange av sakene begynner med at det blir tatt opp til forlikrådet. Men i de siste to årene er det mer enn 20, eksakt hvor mange er jeg usikker på.

6. Under hvilke av disse kategoriene havnet disse konfliktene:

- Medhold på flest punkter
- Tapte på flest punkter
- Det ble noenlunde likt

Generelt blir de fleste sakene stort sett forlikt. De sakene jeg har håndtert har de fleste blitt forlikt. De sakene som har gått til rettsak har vi tapt en, men dette var ikke en entreprisesak, men en offentlig anskaffelsessak. Jeg har bare hatt to saker som har blitt behandlet i hovedforhandling for tingretten.

Konflikter

7. Etter tidligere erfaringer, hvor i kontrakten mener du at konfliktene oppstår mellom partene?

De oppstår tidlig, egentlig før man er klar over det, eller tenker på det. Mye på grunn av at man er upresis på hva som skal leveres og usikker på hvilke forventninger man har. Kanskje man legger ved noe man ikke helt vet hva er, spesielt i kravspesifikasjoner. Men jeg tror det er veldig forskjellig på hvor i kontrakten ting går galt. Mye av grunnen tror jeg kan være at man er litt for ivrig til å starte. Man bruker ikke tilstrekkelig med tid til å bygge opp kontrakten skikkelig, slik at begge parter vet hva kontrakten sier.

8. Prøver dere alltid å forhindre disse konfliktene, eller har de noen gang en nytteverdi?
Jeg tror de aller fleste vil unngå å komme i en konflikt.

9. I hvor mange tilfeller mener du at det oppstår uenigheter mellom partene som er forårsaket av:

- Tidspress:

Det er ikke helt sjelden. Jeg tror det skjer ganske ofte, i hvert fall hvis du ser på byggekontraktene med tanke på å varsle innen en spesiell tid. Da kan man føle at man ikke har hatt tid å gjøre det før, også er det for seint når man kommer på det. Eller at man må inngå kontrakt veldig fort, slik at man ikke har tilstrekkelig tid til å sette seg inn i det man trenger å sette seg inn i. Så jeg mener tidspress er et viktig element.

- Kompetanse:

Kan kanskje være et spørsmål det også, men jeg kan ikke se at mangel på kompetanse hos våre folk har ført til uenigheter. Det kan være at man ikke har tilstrekkelig kompetanse innfor referanser i Norge. I vårt firma inngår vi en del avtaler med utenlandske selskaper. Og der kan det være et problem at de ikke er klar over krav o.l. her i Norge. For eksempel tetthet i bygg her i Norge, i forhold til andre land. Det kan være en problemstilling, og noe vi har sett har skjedd.

- Organisering:

Det kan jo oppstå konflikter mellom personer, at noen ikke kommer like godt overens med andre medarbeidere. Men kan også være at man møter på folk som ikke har

tilstrekkelig tid eller ressurser til å følge opp forpliktelsen sin. Noen har ikke kapasitet til å følge opp det de skal. At de for eksempel ikke svarer på e-post, tlf og ting blir gjort på en halvhjertet måte.

- **Entrepriseform:**

Noe av problemet med totalentreprisen er hva man forventer at den innebærer. Byggherrer mener at da har vi som entreprenør alt ansvar, selv om det er klare grenser i Norsk Standard om hvem som har ansvar for hva og hvor grensen går.

- **Beslutninger:**

Manglende beslutning fra byggherresiden kan føre til konflikter. At vi ikke får avklaringer og prosjektert materiale tidsnok i forhold til det som er planlagt.

- **Dårlig forarbeid:**

Det er en klassiker, og en god oppskrift på hvorfor det oppstår problemer.

10. Hvor stor andel av uenighetene løses ved forhandlinger slik at man kommer til enighet?

Veldig stor andel, nesten alle.

11. Hvor ofte må man søke råd eller støtte fra en tredjepart?

Det gjør vi ofte for å få en lettere forståelse, og lettere gjennomslag hos motparten slik at de hører det fra noen andre i stedet for noen interne i bedriften.

Norsk Standard

12. Har du tillit til NS som kontraktsgrunnlag?

Det tror jeg er et bra grunnlag.

13. Hvis en kontrakt allerede bygger på NS, føler du det trengs ytterligere utdypninger?

Det kommer litt an på prosjektene. Det er en del ting som ikke reguleres i NS, de mer konkrete hverdagslige tingene, og da tenker jeg opp mot selve gjennomføringen. Men i all hovedsak er reguleringene veldig greie, og vi kan jo bygge etter en ren standard hvis byggherren ønsker det. Men de ønsker som regel ikke det.

Byggherre/entreprenører

14. Har du opplevd flest uenigheter med offentlige eller private byggherrer?

Jeg har opplevd flest uenigheter med private byggherrer

Forståelse/håndtering

15. Innehar noen i firmaet deres god kompetanse innenfor kontraktshåndtering?

Ja.

16. Har dere deltatt på et kurs om NS 8405 og 8406?

Ja.

Har dere merket en nedgang i konflikter etter dette? Hvorfor?

Litt vanskelig å si. Jeg jobber i et ganske stort selskap, og hvor mange av selskapets utførende som har vært på de forskjellige kursene, vet jeg ikke. Får vår del holder vi interne kurs for våre ansatte i standardene. Har ikke noen statistikk som sier at det har blitt en nedgang i konflikter etter dette. Men vi har heller ingen statistikk som sier at det ikke har hjulpet.

Rettsaken

17. Er det ofte dere føler dere burde ha gått til sak, men at dere har unngått dette?

Kommer sikkert litt an på hvem du spør. Noen kan være mer ivrig til å gå til sak enn andre. Men vi går som regel til sak når vi føler det er en god grunn til å gjøre det. Kan vel hende at det er gode grunner til å ikke gjøre det også.

Hvis dere har unngått dette, hvorfor?

- Bedriftens omdømme:

Det kan være.

- Forhold til byggherre:

Kan også være det.

- Ikke-økonomisk lønnsomt:

Det er veldig viktig. Hvis vi bruker mer penger på å gå til sak enn det vi oppnår med det, så har det lite for seg.

18. Gjorde dere noen konkrete tiltak for å forhindre rettsaken? Hvilke?

Den første saken hadde vi ikke gjort så mange grep for å unngå. Man tok heller ubevisste grep som gjorde at det ble litt uklart hva som hadde vært bestemt. Hadde nok ingen rettsak i tankene når denne konflikten oppsto. Det pågikk en dialog lenge, frem til vi følte at det ikke var noe poeng lenger og bestemte oss for å ta ut et søksmål. Det ble forhandlinger like etterpå, men ikke i forliksrådet, det var det ikke

interessant for motparten. Det kan foregå ganske mye brevskrivning fram og tilbake før man får inngått forlik. I den andre saken jeg var involvert i så ble den avsluttet med forlik under rettsmegling. Så det var en dialog lenge, og den eskalerte. Saken kom opp for tingretten, men ble løst i rettsmegling. Dommeren hadde med seg en tredjepart, en teknisk fagkyndig som var en god støtte for oss.

19. I etterkant, hva ville dere gjort annerledes for å forhindre rettsaken(e)?

Inngått bedre kontrakter er nok svaret på begge sakene jeg var involvert i. I den første saken hadde man et godt utgangspunkt i første omgang. Vi hadde gått inn en kontrakt med å dele arbeidene. Også ble man på byggeplassen enig om at dette firmaet skulle gjøre mer arbeid, uten at dette ble formalisert skikkelig. Hadde man gjort det, hadde man hatt bedre oversikt over hvem som hadde ansvar for hva, og da tror jeg ikke den saken hadde kommet opp.

I den andre saken var det litt dårlig definert hva slags type kontrakt det var.

Kontrakten sa ikke noe om hvilken standard som lå til grunn for arbeidene.

Vedlegg 3: Informant 3

RETTSSAK:

Navn: INF 3

Firma: (firma)

Stilling: Advokatfullmektig

Generelt

1. Hvilken utdanning har du?

Jeg har juridikum. Jussutdannelse fra Universitet i Oslo.

2. Hvor lenge har du jobbet i dette firmaet?

Her har jeg jobbet i snart et år, ca. 10 måneder. Først som innleid fra et advokatfirma, så fast ansatt. Fast ansatt i 4 måneder, men sammenlagt i 10 måneder.

3. Hvor lang praktisk erfaring har du innenfor dette fagområdet?

Innenfor entrepriserett har jeg 9 år med erfaring, men snevrer man inn til bygg og anlegg er det vel mer to og et halvt år.

4. Hvilken rolle hadde du i den gitte rettssaken?

I denne saken ble juridisk kontor her kontaktet når det kom en klage til forlikrådet. Frem til det ble det håndtert av distriktskontoret, hvor prosjektet ble kjørt fra.

5. Hvor mange konflikter har du opplevd?

Det har jeg ikke noe tall på. Hvis du tar med konflikter hvor det kommer så langt i et prosjekt at man får inn advokater på begge sider, blir det mange. Og det er en del saker som kommer til forlikrådet, og som løses der eller etterpå, uten at det havner i tingretten. Det er mange uenigheter, og jeg kommer jo vanligvis inn når det allerede er en konflikt.

6. Under hvilke av disse kategoriene havnet disse konfliktene:

- Medhold på flest punkter
- Tapte på flest punkter
- Det ble noenlunde likt

Mange av konfliktene løses i minnelighet, og det innebærer at man finner en løsning som begge parter på sett og vis er fornøyd med, men ingen får fullt medhold for synspunktene sine.

Konflikter

7. Etter tidligere erfaringer, hvor i kontrakten mener du at konfliktene oppstår mellom partene?

Veldig mange konflikter oppstår ved en fortolkning av arbeidsbeskrivelsen. Av det som skal utføres. I den forstand at byggherren mener et stykke arbeid er inkludert, mens entreprenøren mener det ikke er med. Og problemet er da at det ikke er priset inn i tilbudet. Det skjer veldig hyppig.

8. Prøver dere alltid å forhindre disse konfliktene, eller har de noen gang en nytteverdi?

Som regel gjør vi det vi kan for å forhindre de. Jobber forebyggende, og søker å løse ting i minnelighet. Det er klart det er temaer som det er av prinsipielle interesser at retten tar stilling til, sånn at du kan få en "guideline" på hvordan ting skal løses i ett typetilfelle. Og det er noen saker som havner i retten som er av den karakteren, og som går høyere opp i rettssystemet også. Men normalt sett forsøker vi å løse ting utenfor rettssalen.

9. I hvor mange tilfeller mener du at det oppstår uenigheter mellom partene som er forårsaket av:

- Tidspress:

Min erfaring er at det ikke er så ofte. Man har prosjekter der man i utgangspunktet har en litt stram tidsplan, så oppstår konfliktene mer fordi man er uenige om noe er en del av arbeidet eller ei. Og så blir man pålagt å utføre det, og når man skal gjøre mer arbeid så spiser man enten av slakken i fremdriftsplan eller så skyver man på ferdigstillingstidspunktet. Og i begge tilfeller kan det være med å bidra til at det blir mer anstrengt, og jo lenger ut i prosjektet du kommer jo raskere blir det konflikt på de tingene man diskuterer om man skal ta med eller ikke ta med. Om det er endringsarbeid eller om arbeidet er inkludert i kontrakten slik den er formulert. Jo mer arbeid man har "tatt inn i" kontrakten underveis jo mer har man "spist" av den slakken man har i fremdriftsplan, men sånn isolert sett er det sjelden det er tiden som er kime til konflikt.

- Kompetanse:

Nei, det føler jeg er sjelden.

- Organisering:

Det kan være av og til. Det gjelder på begge sider. En gang må være første gang for en prosjektleder eller anleggsleder. Det kan nok bidra til at det blir en ekstra uenighet eller to underveis, men det er nok ikke de som er årsaken til at ting havner i retten.

Men at du får sånne småtvister underveis som må løses, og som da en erfaren prosjektleder kanskje hadde løst annerledes eller hadde klart å forbygge, det kan nok være. Det gjelder for så vidt uavhengig av fagområde man er på.

- Entrepriseform:

Ja. En totalentreprise blir det en del ekstra krangel på av to hovedårsaker. Det ene er at i mange tilfeller, så avtaler man å overta det prosjekterende materiale fra forprosjektet som på en måte byggherren har vært ansvarlig for. Det står gjerne i konkurransegrunnlaget at det forutsettes at entreprenøren overtar prosjekteringsmateriale og at han tar ansvar for det, som om det var han selv som hadde utarbeidet det. Det blir det litt diskusjoner rundt når det viser seg at det er grove feil i grunnlaget. Det blir også tvister underveis fordi mange byggherrer har en tro om at man ved å inngå en totalentreprise, hvor da entreprenøren også har ansvar for prosjekteringen, på en måte har fridd seg for ethvert ansvar og entreprenøren har da ansvar for alt. Det ser vi gjerne når det oppstår uforutsette forhold. Uforutsette forhold i grunn er regulert i standarden, men uforutsette forhold av andre slag, altså ting som ikke er beskrevet, ikke tegnet inn, o.s.v., så møter vi litt for ofte mener jeg, den argumentasjonen om at "Det er jo en totalentreprise, og dette burde dere ha tenkt på. Dere har prosjekteringsansvaret". Det arbeidet entreprenøren skal utføre, det følger av den nærmere beskrivelsen kontraktsdokumentene, og arbeid utover det er byggherrens ansvar. Og selv om det er en totalentreprise har du et prinsipp som heter "uklarhetsprinsippet", som er nedfelt i en dom som heter Byggholt-dommen, som er at uklarheter om hvordan en kontrakt skal forstås rammer byggherren, som er den som har utformet kontrakten. Og i mange tilfeller er det nettopp er problemet. At i en beskrivelse står det angitt noe, også har man forstått det litt bokstavelig som det står, mens byggherren mener "Nei, men du må skjønne at når vi skriver ventilasjonsanlegg, så gjelder ikke bare det ventilasjonsanlegget dere skulle levere

her, men også de gamle ventilasjonsanleggene". De skulle jo også rengjøres eller innreguleres i tillegg, selv om dette står under kapitelet nytt ventilasjonsanlegg. Så sier vi; "Ja, men hvordan skulle vi klare å skjønne det ut av beskrivelsen?". I sånne tilfeller så er det byggherrens risiko. Så de to tilfellene, det ene er det med risikoen for det overtatte prosjekterte materiale som er prosjektert hos byggherren, det andre blir det at byggherren tror han er fri, eller at kontrakten omfatter alt.

- Beslutninger:

Det er sjelden.

- Dårlig forarbeid:

Vi ser en del tilfeller fra byggherrens side hvor det er klipp og lim i beskrivelsene i kontrakten. Det kan du få noen konflikter på, for da bruker gjerne byggherren det for hva det er verdt. Man kan på en måte ha vært enige om hva som egentlig skal leveres og utføres, også har gjerne en prosjekterende klippet og limt fra et annet prosjekt og kommet med noen formuleringer, eller noe så simpelt som at de har glemt å utelukke flertallsformen et sted, hvor det egentlig kun er snakk om en. Når konflikten begynner å dra seg til, bruker de den "Her står det flertall". Så det hender dårlig forarbeid forårsaker uenighet.

10. Hvor stor andel av uenighetene løses ved forhandlinger slik at man kommer til enighet?

Det vil jeg si er 99 %. Med andre ord nesten alle.

11. Hvor ofte må man søke råd eller støtte fra en tredjepart?

Vi innhenter jo gjerne rapporter fra konsulentfirmaer, (konsulentfirma) og tilsvarende firmaer, når det er noe vi lurer på. Årsakssammenheng, "er det sprengningen vår som har skada bygget der borte, eller var det en sprekk der i grunnmuren fra før?". Det er nok ikke mer enn 10 % av sakene, heller under. Sånn mellom 5 og 10 %.

Norsk Standard

12. Har du tillit til NS som kontraktsgrunnlag?

Ja.

13. Hvis en kontrakt allerede bygger på NS, føler du det trengs ytterligere utdypninger?

Nei. Sjelden. Av og til gjør det, men det er prosjekter hvor alle standardbestemmelsene nødvendigvis ikke passer.

Byggherre/entreprenører

14. Har du opplevd flest uenigheter med offentlige eller private byggherrer?

Det er ganske 50/50. Ganske likt.

Forståelse/håndtering

15. Innehar noen i firmaet deres god kompetanse innenfor kontraktshåndtering?

Ja.

16. Har dere deltatt på et kurs om NS 8405 og 8406?

Nei.

Ville dette kurset vært interessant?

Ja, det ville det. Det vil det være, og jeg skal vel egentlig holde kurs i det selv også. Men det går jo mye på hvem han holder det for og nivået, så det er klart at kurs er bra! Det skader ikke å få repetert ting heller.

Rettsaken

17. Er det ofte dere føler dere burde ha gått til sak, men at dere har unngått dette?

Nei, det er sjelden.

Hvis dere har unngått dette, hvorfor?

- Bedriftens omdømme:

Nei

- Forhold til byggherren:

Nei

- Ikke-økonomisk lønnsomt:

Det blir en vurdering av prosessrisikoen sammenholdt med tvistebeløpets størrelse.

18. Gjorde dere noen konkrete tiltak for å forhindre rettsaken? Hvilke?

Vi hadde en dialog med byggherren og forklarte hva vi mente årsaken var. Og den dialogen fortsatte også litt etter forliksklagen var levert inn. Etter vi mottok den, hadde vi også en dialog med det som formål å få de til å trekke klagen for vår del, men de har nå holdt fast på den, så det lyktes ikke.

19. I etterkant, hva ville dere gjort annerledes for å forhindre rettsaken(e)?

For å forhindre det her tror jeg vi måtte påtatt oss ansvaret, og det gjør vi ikke når vi ikke mener det ligger hos oss. Det er en sak med litt sånn usikkert kostnadsbilde også, og med så store kostnader at det ikke var interessant å prøve å løse den i minnelighet, for vi er såpass sikre på standpunktet vårt. Kostnaden er foreløpig oppad begrenset til ca 10 millioner kroner, men man vet ikke helt hva det vil koste, for taket må bygges om. Så det var ikke så mye vi kunne gjort annerledes tror jeg. Det måtte vært å tilby en god erstatning tidlig, og det mener vi det ikke er grunnlag for fra vår side, så det har egentlig ikke blitt diskutert.

Vedlegg 4: Informant 4

RETTSSAK:

Navn: INF 4

Firma: (firma)

Stilling: Prosjektleder

Generelt

1. Hvilken utdanning har du?

Ingeniørutdanning

2. Hvor lenge har du jobbet i dette firmaet?

21 år

3. Hvor lang praktisk erfaring har du innenfor dette fagområdet?

Siden 1976 på byggherresiden.

4. Hvilken rolle hadde du i den/de gitte rettssakene?

Vitne

5. Hvor mange konflikter har du opplevd?

En rettssak, og forhåpentligvis den siste.

6. Under hvilke av disse kategoriene havnet disse konfliktene:

- Medhold på flest punkter
- Tapte på flest punkter
- Det ble noenlunde likt

Omtrent likt. 50/50. Hadde vel oppnådd det samme om vi hadde gått for forlik. Men vi hadde vel kommet litt bedre ut hvis vi hadde gått for forlik, fordi da hadde vi sluppet en del advokathonorar.

Konflikter

7. Etter tidligere erfaringer, hvor i kontrakten mener du at konfliktene oppstår mellom partene?

Si det, ikke sikker på om kontrakten var årsaken til konflikt der. Det var mer til entreprenørens manglende framdriftsoppfølging og kvalitet på det som ble gjort. Jeg

tror ikke kontrakten hadde noe med konflikten. Bortsett fra at kontrakten sa noe om baderomsgulv og fall. Og det stod jo noe om fall flere steder i kontrakten, og dette skulle kanskje ha blitt samlet på en plass. Utenom dette ser ikke jeg at kontrakten hadde noe med dette å gjøre.

8. Prøver dere alltid å forhindre disse konfliktene, eller har de noen gang en nytteverdi? *Prøver alltid å forhindre konflikter. På denne siden her var det ikke noe vilje fra entreprenøren sin side til å unngå dette. De så ikke at det var noe konflikt, så vi hadde ikke noe valg der. Dette er noe vi alltid prøver å forhindre. I en byggesak så er det jo alltid diskusjoner og løsninger. Det går mye på penger på tillegg og fradrag, men det løses alltid.*
9. I hvor mange tilfeller mener du at det oppstår uenigheter mellom partene som er forårsaket av:
- Tidspress:
Det kan være et problem i vanlige byggesaker, og da er det jo byggherren som i mange tilfeller kan være årsaken til dette. Hvis det er et kjøpesenter, så er man jo avhengig å få det ferdig for å begynne å selge og få inntekter. Da oppstår det ofte tidspress som kan være årsak til dårlig planlegging, gjennomføring og ikke minst at produktet får den kvaliteten skal ha. Så dette kan være en god årsak til konflikter.
 - Kompetanse:
Jeg tror kompetansen er høy nok, både på byggherre- og konsulentsiden.
 - Organisering:
Ja det er klart hele organiseringen av byggeprosjektet kan være en årsak. Jo bedre organiseringen er, jo større sannsynlighet er det for at prosjektet går bra. De fleste byggeprosjektene går jo bra, men det er veldig stor sammenheng mellom hvordan entreprenøren er organisert og hvordan sluttresultatet blir. Når man går på en byggeplass så ser du ofte hvordan det går til slutt, fordi du ser hvordan byggeplassen er organisert. Hvis det ser ut som en slagmark så er det som regel det som kjennertegner firmaet. Så det henger veldig sammen det altså.
 - Entrepriseform:
Ja, vi bruker jo for det meste totalentrepriser, og det har litt med vår organisering. Vi har ikke kapasitet og folk nok i organisasjonen på byggherresiden til å prosjektere hele, før vi sender ut på en vanlig entreprise. Det kreves en mye større

organisasjonsbyggherre. Spesielt på oppfølgingssiden med byggeledere. Så vi har valgt å ha totalentreprise. Vi har vel hatt noen vanlige prosjekteringer innimellom, men vi bruker mest totalentreprise med at vi har tegnet prosjektet ferdig til forprosjekt. Det er veldig viktig når man har en totalentreprise. Det at man lager et tegningsgrunnlag for plan, snitt og fasader, men også kravspesifikasjoner som sier noe om material valg og hvordan bygget skal bli, og sette opp krav til hvordan sluttresultatet skal bli.

- **Beslutninger:**

Det er veldig viktig at alt du blir enig om med entreprenøren må skrives skriftlig. Alt om en byggesak må ned på papiret og dokumenteres. Gjør man det så har man en stor sannsynlighet at konfliktene blir mye lavere. Med en gang at man ser at det kan oppstå en konflikt, ta det opp og få det dokumentert. Hvis det er masse småtterier som blir hengende i luften helt til sluttoppgjøret er det stor sjanse at man aldri blir ferdig med sluttoppgjøret.

- **Dårlig forarbeid:**

Ja, det er det nok i vanlige entrepriser hvor byggherren er ansvarlig på prosjekteringer før de blir sendt ut på anbud. Der mener jeg at i de siste årene så er kvaliteten på det gjort for dårlig, og der kan det oppstå mye konflikter. Det kan skape mange rettssaker. Det skyldes nok tidspress og priser på prosjektering. Vi er nødt til å følge innkjøpsreglementet om offentlig anskaffelser. At det skal være konkurranse på alt, og da blir det lett for at det blir lavest anbudet som får de, men det er ikke sikkert det er det beste for prosjektet. Vi har begynt med rammeavtale med arkitekt og konsulenttjenester. Jeg tror kanskje rammeavtale er bedre for prosjektet.

10. Hvor stor andel av uenighetene løses ved forhandlinger slik at man kommer til enighet?

Det er jo 100 % det, tror det ligger langt oppå 90-tallet der ja. Tror ikke det er så mange som havner i retten. Jeg har et inntrykk om at det er mye opp til advokater og hvor dyktige advokatene er.

11. Hvor ofte må man søke råd eller støtte fra en tredjepart?

Ja det hender vi gjør mye, og det tror jeg vi må gjøre mer av. Både ved å søke råd ved juridisk, ikke bare når det har oppstått en konflikt, men at man rådfører seg underveis. Vi har jo et advokatfirma som vi bruker til å spørre, vi kan jo spørre så tidlig

som på anbudsstadiet slik at vi innhenter råd på forhånd. Jeg rådfører meg i stort sett alle større byggesaker. Det er jo bare dumt og ikke gjøre det, det er jo alltid noen som kan mer en deg selv, og det er viktig å vite.

Norsk Standard

12. Har du tillit til NS som kontraktsgrunnlag?

Ja faktisk, vi bruker NS 3431 som er totalentreprisestandarden og den nye NS 8407 som kommer, og vi bruker den stort sett som den er. Men det er mange større byggherrer som har store tillegg til den, men vår filosofi er at vi bruker den som den er. Den er jo fremhandlet av representanter på både byggherren og entreprenørens side.

13. Hvis en kontrakt allerede bygger på NS, føler du det trengs ytterligere utdypninger?

Nei, det har jeg jo egentlig svar på, så syntes jo egentlig ikke det. Men vi har jo gjort noen små endringer. Vi har ikke offentlige garantier i forhold til selve prosjektets oppgjør, men det er bare sånne små ting som vi gjør, eller syntes jeg NS er mer en god nok. Jeg er litt spent på den nye nå.

Byggherre/entreprenører

14. Har du opplevd flest uenigheter med offentlige eller private byggherrer?

Forståelse/håndtering

15. Innehar noen i firmaet deres god kompetanse innenfor kontraktshåndtering?

Ja det har vi faktisk, men det er ingen som har spesialkompetanse innenfor entrepriserett, så vi har inngått en rammeavtale med et advokatfirma.

16. Har dere deltatt på et kurs om NS 8405 og 8406?

Ja, men stort sett har vi fokusert mest på NS 3431, så der har jeg vært på mye kurs.

Har dere merket en nedgang i konflikter etter dette? Hvorfor?

Ja, det tror jeg faktisk, det er klart. Jeg svarer positivt på det. Jeg tror det er viktig at begge sider av bordet er oppdatert over hva som står i standarden.

Rettsaken

17. Er det ofte dere føler dere burde ha gått til sak, men at dere har unngått dette?

Ja det kan godt hende man burde ha gjort, men vi var jo i tvil i på rettsaken om vi skulle gå til sak, men tror utfordringen er at det blir en økonomisk utfordring hvis man taper. Det kan jo være enkelte tilfeller at man burde ha gjort det, men stort sett så søker man jo kompromiss i de fleste sakene og har egentlig aldri tenkt over at man måtte ha gått til sak.

Hvis dere har unngått dette, hvorfor?

- Bedriftens omdømme:

Nei det har jeg ikke tenkt på. Hvis vi ser at det her er helt håpløst så tenker vi ikke på det. Da går vi til sak. Hvis vi mener det er rett så går vi til sak.

- Forhold til byggherre/entreprenør:

Nei, det er profesjonelt, så når vi er ferdig med en sak så er vi ferdig med den.

- Ikke-økonomisk lønnsomt:

Ja, jeg trur ikke det er noe lønnsomt å gå til rettsak. Det koster veldig mye, hvis du taper så må du jo dekke hele saksomkostningen så det er jo en risiko å ta.

18. Gjorde dere noen konkrete tiltak for å forhindre rettsaken? Hvilke?

Vi gjorde veldig mange tiltak. Vi engasjerte en advokat for å prøve å få løst konflikten på et tidlig tidspunkt. Først så hadde vi megling selv, hvor vi forhandlet frem noen forlikforslag. Slik som det kom ut til slutt så hadde vi endt opp på det samme som vi kom frem til da, bortsett fra at det ble da kostnader med advokathonorar. Så vi hadde nok tjent mest på og avsluttet det under forhandlingene enn i rettsaken. Men det vet man aldri. Da vi gikk til sak ble det gjort en frivillig advokatmegling hvor vi satt i 3 dager for og forhandlet om forlik.

19. I etterkant, hva ville dere gjort annerledes for å forhindre rettsaken(e)?

Jeg trur kanskje at man burde ha tatt opp dette på et tidligere tidspunkt. Men det er klart at det er entreprenøren som har hele styringen på byggeplassen og har både fremdriften, mens byggherren sitter litt mer på sidelinjen. Vi sendte jo mange brev over bekymring. Jeg har jo tenkt mye over alle disse feilene som dukket opp, men jeg mener at i en totalentreprise så burde entreprenøren ha mer kontroll, men vi skulle nok ha kontrollert litt mer. Spesielt det med baderommene, det er jo egentlig utførelsen som var årsaken til alt. Det var jo mye mer enn bare fall som var årsaken til konflikten, det var jo blant annet brannsikring og ventilasjon. Vi var jo usikre på om vi

i det hele tatt kunne styre det tekniske anlegget der. Dette sto også i overtagelse dokumentene, men det var i følge retten ikke nok til å nekte overtagelse.

Vedlegg 5: Informant 5

RETTSSAK:

Navn: INF 5

Firma: (firma)

Stilling: Prosjektleder

Generelt

1. Hvilken utdanning har du?
Sivilingeniørutdanning
2. Hvor lenge har du jobbet i dette firmaet?
Siden 1992
3. Hvor lang praktisk erfaring har du innenfor dette fagområdet?
Siden 1974
4. Hvilken rolle hadde du i den/de gitte rettssakene?
Prosjektleder
5. Hvor mange konflikter har du opplevd?
Jeg har vært i forliksrådet 2 ganger og i rettssak 1 gang.
6. Under hvilke av disse kategoriene havnet disse konfliktene:
 - Medhold på flest punkter
 - Tapte på flest punkter
 - Det ble noenlunde likt*Sak 1: Ingen konflikt(misforståelse som ble avklart der og da)*
Sak 2: Avgjort i forliksrådet; 50/50-delning
Rettssak: 80 % medhold

Konflikter

7. Etter tidligere erfaringer, hvor i kontrakten mener du at konfliktene oppstår mellom partene?
Konflikter oppstår hovedsakelig i ulikt syn på hvorvidt konkrete ytelser, milepæler, tilleggsarbeider og om det er inkludert i kontrakten. Det er vel den ene posten, den

andre går på fremdriftsforhold, om det skal gi rett på frist forlengelse. Så det er de to hovedkategoriene.

8. Prøver dere alltid å forhindre disse konfliktene, eller har de noen gang en nytteverdi?

Prøver alltid å unngå konflikter, vi betaler gjerne litt ekstra for å unngå en konflikt.

Konflikter har aldri en nytteverdi. Når man kommer så langt så har man stort sett bare penger å tape. Selv om man vinner 80 % så har man bare egentlig tapt.

9. I hvor mange tilfeller mener du at det oppstår uenigheter mellom partene som er forårsaket av:

- Tidspress:

Det er egentlig litt håpløst å si, men hvis du sier at tidspress kan gi uklare beskrivelser og uklart grunnlag, så ja.

- Kompetanse:

Manglende kompetanse vil nok skape konflikter, og det er ofte et grunnlag.

- Organisering:

- *Nei, det tror jeg ikke. Det har jeg ikke opplevd.*

- Entrepriseform:

Kontraksstandardene er i seg selv konfliktskapende. De er veldig strenge på frister og hvis du er sen med det, så kan du tape i retten på grunnlag av det. For å holde rettighetene sine så må man følge prosedyrene og hvis man ikke gjør det så taper dem. Og det at man varsler dem på tanke på konflikt, er konfliktskapende.

- Beslutninger:

Byggherrer "finner på" endringer til gjeldende standard. Det i seg selv kan være konfliktskapende. Da kan det hende at de fraviker områder som det ikke finnes noe rettspraksis på. Og da vil det ofte være ulike oppfatninger over hva som er riktig og galt, og da kan det føre til konflikt.

- Dårlig forarbeid:

Det er på tidsspørsmålet dere var på inne i stad. Dårlig tidspress fører til klipp og lim.

10. Hvor stor andel av uenighetene løses ved forhandlinger slik at man kommer til enighet?

Holdt på i ca 40 år med bare 1 retts sak, så man blir som regel enige.

11. Hvor ofte må man søke råd eller støtte fra en tredjepart?

Det hender det kan være nyttig. Det med Byggforsk er egentlig ikke i henhold til rett og galt i konflikt, men rett og galt utførelse. Eller i forhold til hva som er normal standard og hvilke utførelser man skal legge til grunn i utførelsen. Så det har vi brukt ja.

Norsk Standard

12. Har du tillit til NS som kontraktsgrunnlag?

Ja, det er jo det vi har, så har ikke noe valg. Noen kontrakter er jo i byggherrens favør, mens andre er jo i entreprenørens favør. Det er kompromisser. De kontraktsstandardene vi har fungerer, men de kunne vært bedre eller dårligere, men de fungerer slik de er. Så jeg bruker ikke mye energi på om det skulle vært noe annet enn det de er. Det er ikke så mye man får gjort med det uansett.

13. Hvis en kontrakt allerede bygger på NS, føler du det trengs ytterligere utdypninger?

Det vil det alltid gjøre. Det vil alltid være noen prosjekts spesifikke roller som må utdypes i kontrakten. Det går på fremdrift, i totalentreprise kan det være risiko f. eks i grunnforhold.

Byggherre/entreprenører

14. Har du opplevd flest uenigheter med offentlige eller private byggherrer?

Offentlige. Det er mye lettere å bli enige med private byggherrer fordi de skal ha et bygg og bli ferdig med det, og hvis det blir uenigheter så blir vi enige. De offentlige har mye bedre tid og råd til å holde tilbake.

Forståelse/håndtering

15. Innehar noen i firmaet deres god kompetanse innenfor kontraktshåndtering?

Ja, mange.

16. Har dere deltatt på et kurs om NS 8405 og 8406?

Ja

Har dere merket en nedgang i konflikter etter dette? Hvorfor?

Nei, det vet jeg ikke. Det kan være p.g.a. at de offentlige ikke har begynt å ta i bruk disse standardene, og i og med at det ikke er tilsvarende i totalentreprise som vi bruker mye av, så kan jeg ikke helt svare på dette.

Rettsaken

17. Er det ofte dere føler dere burde ha gått til sak, men at dere har unngått dette?

For min egen del nei, men hvis man spør noen andre som har god kompetanse og driver med dette, mener jo sikkert at vi burde gå til sak oftere.

Hvis dere har unngått dette, hvorfor?

- Bedriftens omdømme:

Ja, det også.

- Forhold til byggherre:

Ja

- Ikke-økonomisk lønnsomt:

Nei, altså hvis man spør disse som driver mye med konflikter så vil dere nok fått svar at det da hadde blitt bedre økonomiske resultat. Men så er det dette med omdømme og det tar mye tid hvor vi da kunne gjort noe helt annet.

18. Gjorde dere noen konkrete tiltak for å forhindre rettsaken? Hvilke?

Ja, vi prøvde å få forlik ved blant annet advokatmegling. Så vi gjorde mange forsøk på å forhindre.

19. I etterkant, hva ville dere gjort annerledes for å forhindre rettsaken(e)?

Si det, jeg ser ikke noe annet vi kunne gjort for og unngått denne konflikten.

Vedlegg 6: Informant 6

RETTSSAK:

Navn: INF 6

Firma: (firma)

Stilling: Styreleder

Generelt

1. Hvilken utdanning har du?

Jeg er utdannet ingeniør først, også er jeg etterpå utdannet sivilingeniør i Trondheim.

2. Hvor lenge har du jobbet i dette firmaet?

25 år.

3. Hvor lang praktisk erfaring har du innenfor dette fagområdet?

30 år.

4. Hvilken rolle hadde du i den gitte rettssaken?

Prosjektleder.

5. Hvor mange konflikter har du opplevd?

Det er to typer konflikter. Den ene er der vi er en part, og det var vi egentlig ikke på den gitte rettssaken. Det var prosjektet vårt som var en part. Det kan vel være 5 tilfeller. Der vi har vært en part, har det vært 1 tilfelle. Også er vi jo sakkyndig, det vil si at vi er delaktig i rettssaker der vi fungerer som meddommer eller sakkyndig, og det er jo ganske mange.

6. Under hvilke av disse kategoriene havnet disse konfliktene:

- Medhold på flest punkter
- Tapte på flest punkter
- Det ble noenlunde likt

Den gitte rettsaken var byggherren vinner av, men fikk ikke den erstatningen han kanskje hadde ventet. Så der vil jeg si 75 % vinner.

Konflikter

7. Etter tidligere erfaringer, hvor i kontrakten mener du at konfliktene oppstår mellom partene?

Det er ofte i de avklaringsforholdene som går på de overordnede ting. Dårlige beskrivelser av hva som er ansvarsområde. Også er det jo da hvis noen ikke leverer og noen ikke klarer å gjøre det de skal, og som en følge av det ikke klarer å oppfylle sine forpliktelser, så kommer det konsekvenser for andre i prosjektet. Og det er som regel der det ligger. Det blir et litt vanskelig svar på et enkelt spørsmål, men hvis du tenker deg at det er en prosjekteringsgruppe som skal gjøre en jobb. Også er det en i prosjekteringsgruppa som ikke klarer å levere av forskjellige grunner. Det kan jo være for eksempel for seint ute, dårlig jobb og feil på det han gjør. Så får det konsekvenser for andre, for eksempel fremdrift, som da berører alle parter, og da er det som i den gitte rettsaken. Det er da arkitekten som i dette tilfelle sviker fullstendig, men det medfører da konflikt med entreprenøren som da krever tillegg fordi han ikke har fått det han skal få. Dette medfører konflikt med andre rådgivere, som da har fått et dårlig underlag og ikke klarer å gjøre ordentlig jobb fordi de har fått for dårlig underlag fra arkitekten. Men i dette tilfellet var det med en gruppe som satt på samme grein fordi de hadde en felles avtale. Og så vil da byggherren prøve å ta rotta alle sammen, fordi de er misfornøyd med det de har fått. Det har blitt dyrere og ikke som forventet, og da er det å finne ut hvem som har ansvaret. Og da er det jo sånn at dersom arkitekten, hvis vi tar det tilfellet her, hadde levert og gjort jobben sin, så hadde ingen av de andre kommet med noe styr. Da hadde alt vært greit, og det er en konsekvens av at en sviker. Så hvis jeg skal oppsummere erfaringen på sånne prosjekter, så er da kunsten for den som leder prosjektet og klare å sortere ut så ingen sviker. Og se at det er et problem som begynner å bli et problem før det har kommet for langt og klare å gjøre noe med det. Og det er jo oppsummering at prosjektleder/byggeleder/den som styrer klarer å ha overblikk, og se farene i tide for å unngå at det blir et problem.

8. Prøver dere alltid å forhindre disse konfliktene, eller har de noen gang en nytteverdi? *Vi prøver alltid å forhindre konflikter. Her i dette tilfelle har vi ikke konflikter som er at vi er uenige om en kontrakt og kan oppnå noe. Om vi skal selge et hus og kjøpe et hus, så er det to parter som ikke har noe med hverandre å gjøre, som da skal gjøre opp for dette huset. Da kan man kanskje finne ut at det er nyttig med en konflikt og få*

rydda opp i grenseomsnittet. Her er det snakk om at konflikten utvikler seg i mange år, og lager da problemer i en byggesak gjennom mange år gjerne. Det er ikke noe som da skjer plutselig. Og det å ha en konflikt samtidig som man skal samarbeide og få gjort det meste av jobben, det er veldig lite gunstig. Så det vil bestandig være gunstig å prøve å løse problemene underveis, for da er det ikke sikkert at det vil bli en konflikt en gang. Løse det på et og et punkt fortløpende. Og det er noe av strategien ved prosjektstyring og byggeledelse, i hvert fall sånn som vi driver det, at man da får en avklaring av forhold fortløpende. Ikke samler opp, og sitter igjen med masse ting til slutt.

9. I hvor mange tilfeller mener du at det oppstår uenigheter mellom partene som er forårsaket av:

- Tidspress:

Det er ofte det som ligger bak. Og det er et viktig forhold. Vet ikke hvor stor prosent det er, men ofte er tidspress en del av problemet.

- Kompetanse:

Det er ofte det også.

- Organisering:

Uklar organisering kan ofte være et problem. Vi har ofte prosjekter som, ta et eksempel, en skole der den som betaler, som er byggherre er kommunen. Den som skal bruke det, det er lærerne og rektor. De kan ofte ha store interessenmotsetninger, i forhold til at kommunen har et budsjett. Lærerne har ønsker som går utover budsjett, og da er det veldig viktig å organisere sånn at det er klart hva byggherren ønsker, for det er det vi skal levere. Og det samme har du i enda større grad når det gjelder Forsvaret. Forsvaret er jo sentralt organisert, har budsjetter og brukeren er veldig sterke ofte. Brukeren har helt andre interesser og tanker rundt økonomi enn de som skal styre prosjektet overordnet. Så, klar organisering på det, og at det er et klart mål for alle bestillere for alle partene på mottakersiden, det er viktig. Også er det den delingen over roller som da gjør det viktigere enn noe annet. Hvis du prater med en privat utbygger, privat industribedrift så er det mye enklere. En som styrer pengene, som skal ha et produkt. Han kan vurdere underveis om han vil øke kvalitet og sånn og tilpasse budsjettene dersom han finner det. Du har en å forholde deg til.

- Entrepriseform:

Vi mener at vi kan styre like godt etter hovedentreprise og delt entreprise som en totalentreprise. Mange mener at totalentreprise er enklere, men det mener ikke vi. Det er fordi totalentreprise er vanskeligere å styre på en annen måte. Du skal ha veldig oversikt for å kunne gå inn i hva som egentlig er kostnadsbilde. Det er noe av problemet i en totalentreprise der det ofte er mer overfladiske prosjekter og beskrivelser. Da skal du ha bedre oversikt enn i en hovedentreprise der det i detalj er beskrevet, og da er det lettere regler å forholde deg til. Så ved å gjøre en god jobb, så kanskje heller hovedentreprise med oppdelinger er lettere å styre, og dermed bedre.

- Beslutninger:

Ikke noe stort problem.

- Dårlig forarbeid:

Det er ofte et problem med sakene. Avgjørende, og ofte er det der det ligger når man begynner å se etter. Det blir andre konsekvenser og andre problemer som blir resultatet og diskuteres, men ofte starter det med dårlig forarbeid.

10. Hvor stor andel av uenighetene løses ved forhandlinger slik at man kommer til enighet?

95 %

11. Hvor ofte må man søke råd eller støtte fra en tredjepart?

Det gjør vi ofte vil jeg si. Hvis du tenker at han sjekker, og avklarer ting. Får andre synspunkter på det. Men da går det på å hente inn uttalelser. Ikke at man har en tredjepart som avgjør det. Men at han henter ut uttalelser og får vurderinger. Det gjør vi ofte for å finne en trygghet for hva som er riktig.

Norsk Standard

12. Har du tillit til NS som kontraktsgrunnlag?

Vi har hatt kontrakter i Spania blant annet, der det ikke finnes et sånt underlag. Der ser vi at det er hjelp i å vite hva som ligger i forutsetningene. Så det at alle vet hva det betyr, om det er dårlig formulert eller svake og sterke punkter så vet vi om det, og det gjør at vi har en trygghet for hva vi egentlig er enige om.

13. Hvis en kontrakt allerede bygger på NS, føler du det trengs ytterligere utdypninger?

Det må du som regel. Men kunsten er jo å prøve å begrense det til det nødvendige, og ikke gjenta det som står i standarden. Ofte gjøres en gjentakelse av det som står der, og det er jo unødvendig. Det bare gjør det uklart.

Byggherre/entreprenører

14. Har du opplevd flest uenigheter med offentlige eller private byggherrer?

Offentlige faktisk.

Forståelse/håndtering

15. Innehar noen i firmaet deres god kompetanse innenfor kontraktshåndtering?

Det vil jeg si.

16. Har dere deltatt på et kurs om NS 8405 og 8406?

Ja.

Har dere merket en nedgang i konflikter etter dette? Hvorfor?

Altså nei, men vi hadde nytte av kurset. Det klargjør hva du må være påpasselige med NS 8405, som vi har vært i kurs på. Det klargjør jo svake punkter, og hva man må være forberedt på. Blant annet forskjellige krav på varsling. Også selv om standarden har noen svake punkter på det området, så er man i hvert fall veldig obs på det og klar over det, og ivaretar den kontraktspartens interesser på en riktig måte. Vi har jo sett at noen har kommet veldig ille ut fordi de ikke har klart å følge opp det som står i standarden.

Rettsaken

17. Er det ofte dere føler dere burde ha gått til sak, men at dere har unngått dette?

Nei.

18. Gjorde dere noen konkrete tiltak for å forhindre rettsaken? Hvilke?

Masse forhandlinger og forsøk på å komme til enighet.

19. I etterkant, hva ville dere gjort annerledes for å forhindre rettsaken(e)?

Valgt en annen arkitekt. Det vi så her som vi har sett flere ganger før, er at når man ser ting blir gjort for dårlig, så er man for tålmodig med å prøve å få det til, uten å sette ned foten å si; "Hvis du nå ikke klarer det i løpet av 14 dager å få dette på plass,

så må vi ta noen drastiske skritt”. Og hadde vi gjort det tidlig, så hadde det vært greit. Men når man gjør dette tidlig så er det drastisk å gjøre sånn, men når man ser konsekvensen så ville det vært helt bagatellmessig i forhold til konsekvensene. Men det er da å være så trygg på det man driver med at man tidlig tør å ta konsekvensen av det man sier. Ofte ser man tendensen tidlig. Ta tak, å hive dem ut, og få inn noen nye. Men det er ikke bestandig byggherren ønsker det, for han ser ikke hvor kritisk det er. Det er veldig vanskelig å se det tidlig nok, og se det så tidlig at man har grunnlag for å kaste dem ut, uten å bli saksøkt selv. Men jeg har gjort det noen ganger med stort hell for å si det sånn. Da fikk vi orden på sakene.

Vedlegg 7: Informant 7

RETSSAK:

Navn: INF 7

Firma: (firma)

Stilling: Prosjektleder

Generelt

1. Hvilken utdanning har du?
Ingeniørutdanning ved Høgskolen i Gjøvik
2. Hvor lenge har du jobbet i dette firmaet?
Har vært ansatt i (firma) i 5 ½ år.
3. Hvor lang praktisk erfaring har du innenfor dette fagområdet?
5 ½ år.
4. Hvilken rolle hadde du i den/de gitte rettssakene?
Prosjektleder
5. Hvor mange konflikter har du opplevd?
Har vært vitne i en annen rettssak, men bare vært direkte involvert i en mulig rettssak. Nærlig den omtalte saken.
6. Under hvilke av disse kategoriene havnet disse konfliktene:
 - Medhold på flest punkter
 - Tapte på flest punkter
 - Det ble noenlunde likt*Siden denne saken ikke har havnet i rettssystemet ennå, er utfallet uklart.*

Konflikter

7. Etter tidligere erfaringer, hvor i kontrakten mener du at konfliktene oppstår mellom partene?
Jeg mener det er i beskrivelsen det oppstår konflikter, på grunn av at prosjektet ofte går langt før man oppdager feil/mangler i beskrivelsen. Og da blir det diskusjon rundt

hva beskrivelsen sier og hvem som evt. må ta kostnadene. Det er i kravspesifikasjonene det ofte blir uenigheter.

8. Prøver dere alltid å forhindre disse konfliktene, eller har de noen gang en nytteverdi?
Vi går alltid langt i å forhindre rettssaker med tanke på at vi kan få negativ omtale i media og dette er veldig ugunstig. Det er ikke bare i media vi ikke ønsker å få negativ omtale, dette gjelder også vårt generelle rykte – hva som blir sagt om (firma) ”på byen”. Vi er opptatt av å bygge tillit.
9. I hvor mange tilfeller mener du at det oppstår uenigheter mellom partene som er forårsaket av:
- Tidspress:
En hovedsak. Hvor fort man må ha ut et anbud går ut over kvalitetssikring og bearbeidelse av anbudet.
 - Kompetanse:
I denne saken mener jeg byggherren fraviker sin egentlige rolle. De fleste byggherrer støtter seg på rådgivere, som stort sett vet hva de driver med. Men mange byggherrer innhenter slik kompetanse litt for seint. At byggherrene ikke er helt klar over sitt ansvar før mot slutten av prosjekt, og velger da å ta inn ekstra kompetanse.
 - Organisering:
Det tror jeg spiller liten rolle
 - Entrepriseform:
Største rollen. I forhold til hvilke entrepriser man opererer med. I totalentrisen trenger ikke totalentreprenøren være fast bestemt på å gjøre prosjektet innenfor beskrivelsen. Men man leverer alltid et bygg innenfor leveringsbestemmelsene som er bestemt på forhånd. Mens i en hovedentreprise kommer man ikke utenom de beskrivelsene som er gitt.
 - Beslutninger:
For våres del har dette spilt liten rolle.
 - Dårlig forarbeid:
Klipp og lim beskrivelse er nok et stort problemområde. Henger litt i sammen med tidspress, som ble nevnt tidligere. I en sak vi har opplevd var det flere beskrivelser.

Der ble det henvist til forskjellige områder, men ingen av disse stemte overens med hverandre. Men byggherren ble klar over denne krysningen.

10. Hvor stor andel av uenighetene løses ved forhandlinger slik at man kommer til enighet?

For våres egen del går alle våre forhandlinger til enighet.

11. Hvor ofte må man søke råd eller støtte fra en tredjepart?

Halvparten av diskusjonene. Såfremt at tredjeparten er en juridisk person.

Norsk Standard

12. Har du tillit til NS som kontraktsgrunnlag?

Ja.

13. Hvis en kontrakt allerede bygger på NS, føler du det trengs ytterligere utdypninger?

Ja, det er såpass mange valg i forbindelse med NS, så det trengs utdypninger. Spesielt for hvilke kontraktsdokumenter som er gjeldene i forhold til hvilken rang.

Byggherre/entreprenører

14. Har du opplevd flest uenigheter med offentlige eller private byggherrer?

Private.

Forståelse/håndtering

15. Innehar noen i firmaet deres god kompetanse innenfor kontraktshåndtering?

Nei, egentlig ikke. Alle kan litt, men ingen kan det godt nok.

16. Har dere deltatt på et kurs om NS 8405 og 8406?

Ja, det har vi.

Har dere merket en nedgang i konflikter etter dette? Hvorfor?

Det har egentlig vært på stedet hvil, men vi har lært å se eventuelle problem/konflikter før det oppstår noe.

Rettsaken

17. Er det ofte dere føler dere burde ha gått til sak, men at dere har unngått dette?

Ja, det er det.

Hvis dere har unngått dette, hvorfor?

- Bedriftens omdømme:

Ja.

- Forhold til byggherre:

I flere tilfeller kan dette også være en sak. Vi er alltid ute etter at hver enkelt byggherre vi omgår skal oppfattes (firma) som et seriøst og veldrevet firma, som man kan stole på. En ikke fornøyd byggherre, som forteller videre at (firma) bare er et "tulle-firma" osv. er ikke bra.

- Ikke-økonomisk lønnsomt:

I blant kan det være med i vurderingen også.

18. Gjorde dere noen konkrete tiltak for å forhindre rettsaken? Hvilke?

Vi må jo inn i dialog, når vi mener vi har en dialog. Men står vi og steiler på hver vår sak er ikke en rettssak å unngå.

19. I etterkant, hva ville dere gjort annerledes for å forhindre rettsaken(e)?

I denne saken kunne vi deltatt på anbudsbefering, noe vi ikke gjorde. Med denne saken hadde tegningene blitt gjennomgått og det aktuelle problemet som vi står ovenfor nå blitt diskutert på anbudsbefering. Men dette ble, heldigvis for oss, ikke referatført.

Vedlegg 8: Konfidensiell informasjon

Våre samarbeidspartnere ønsket at informasjonen og dokumentene vi fikk tilgang på skulle være konfidensielle. Etter samtale med biblioteket har vi valgt å skrive oppgaven på denne måten og legge all dokumentasjon (rettssaker og intervju med navn) på en minnepenn.

Denne minnepennen kommer vi til å oppbevare i en safe. Hvis noen ønsker å få tak i denne informasjonen, må dere ta kontakt med en av oss. Da får dere først kontaktinformasjonen til våre samarbeidspartnere, for å spørre om godkjenning. Informasjonen vil kun bli gitt bort dersom alle samarbeidspartnerne samtykker.

Kontaktinformasjon:

Martine Høie Jordet

Tlf: 41510180

mhjordet88@hotmail.com

Odd Anders Amdahl

Tlf: 93610413

odd.amdahl@gmail.com

Carina Sikkeland

Tlf: 41264171

carina.sikkeland@gmail.com