





Overordnet om plunder og heft

Begrepet

Konsekvens,
ikke årsak

Utdringer

Begrepet

Plunder: Kronglete - den fysiske utførelsen av arbeidet blir mindre effektiv enn forutsatt

Heft: Tidsmessig aspekt - den fysiske utførelsen av arbeidet tar lenger tid enn forutsatt

Plunder og heft er navnet på en konsekvens, ikke en årsak

Mange ulike typer forstyrrelser som kan påvirke entreprenørens arbeid:

- Endringer
- Svikt i byggherrens medvirkning

Krav på vederlagsjustering

- håndteres enkeltvis
- enkeltforstyrrelser er ikke plunder og heft

Et samvirke av slike enkeltstående forstyrrelser kan volde vesentlige problemer i større doser og over lengre perioder

Tradisjonell forståelse

Kostnader som knytter seg til tap som følge av redusert produktivitet, eller forstyrrelser på annet arbeid enn det som er direkte berørt av forholdet som gir krav på vederlagsjustering.

To elementer

Nedsatt produktivitet
Forstyrrelser på annet arbeid

Plunder og heft er vanskelig å avdekke

Vanskelig å få oversikt over forstyrrelsene under byggesaken - når og hvordan har produktivitetstapet oppstått?

Entreprenøren blir oppmerksom på forstyrrelsene først etter at skaden har skjedd



Gjør det vanskelig å varsle

Gjør det vanskelig å se årsakssammenhengen

Gjør det vanskelig å beregne tapet



Rettslig ramme



Funksjons-
fordeling

Prisformat

Påregnelig
plunder og
heft

NS 8405

Risikoen følger funksjonsfordelingen

"Byggherrerisiko" VS "entreprenørrisiko"

Grunnleggende prinsipp: Risikoen følger funksjonsfordelingen

Funksjonsfordelingen følger av partenes avtale:

- Utførelsesentreprise eller totalentreprise
- Innsatsfaktorer

Prisformatet i kontrakten er avgjørende for hvem som har produktivetsrisikoen

- Regningsarbeidsavtale: Produktiviteten er byggherrens risiko
- Fikssumavtale: Produktiviteten er entreprenørens risiko
- Enhetsprisavtale: Produktiviteten er entreprenørens risiko

Entreprenøren må ta høyde for plunder og heft

Plunder og heft kan skyldes forhold entreprenøren etter kontrakten har risikoen for

Entreprenøren må uansett ta høyde for plunder og heft i sin kalkyle

I praksis oppstår spørsmålet om hva entreprenøren må regne med av plunder og heft

Rettslig grunnlag

NS 8405 pkt. 25.3 (2) b):

*'Når entreprenøren har krav på vederlagsjustering etter 25.2 a), b) eller c), skal han **varsle** byggherren **særskilt** dersom kravet på vederlagsjustering omfatter:*

b) økte utgifter pga. nedsatt produktivitet eller forstyrrelser på annet arbeid som er en følge av forhold angitt i 25.2. Dette gjelder bare i den utstrekning utgiftene ikke kan avhjelpes ved andre tiltak, eller forholdene ikke er påregnelige etter kontrakten, jf. 18.3 første ledd. Bestemmelsene i 25.7, 25.8 og 31.4 får anvendelse så langt de passer.'

Kort om vilkårene

- For det første må det foreligge et forhold som berettiger et krav på vederlagsjustering
- For det andre må det påberopte forhold stå i årsakssammenheng med entreprenørens økte kostnader
- For det tredje må entreprenøren ha oppfylt sin tapsbegrensningsplikt og samordningsplikt

NB! Varslingsregel

Tre alternative grunnlag for entreprenørens krav på vederlagsjustering

NS 8405 pkt. 25.2:

- Endringer
- Forsinkelse eller svikt i byggherrens leveranser
- Andre hindringer byggherren har risikoen for

Kort om varslingsreglene

Krav på kompensasjon for plunder og heft forutsetter at varslingsreglene er overholdt

- Nøytralt varsel - virkning av for sen varsling: preklusjon av forholdet som gir krav på vederlagsjustering (f.eks. endringer)
- Særskilt varsel - virkning av for sen varsling: preklusjon av merkostnadene (plunder/heft)
- Spesifisert varsel - virkning av for sen varsling: "måtte forstå"
- Løpende orientering

Kort om varslingsreglene

Utfordrende å varsle nøytralt i tide, oppdages ofte etter at skaden har skjedd

Domstolene har sympati for situasjonen

SAG-dommen: 'en rekke av de kravene [entreprenøren] nå gjør gjeldende, bygger på forhold som ikke kan ses isolert, og hvor det derfor normalt først etter en tid lar seg bedømme om det vil oppstå forsinkelse eller merutgifter. Det er på bakgrunn av denne generelle holdningen retten ikke har funnet grunnlag for å si at noen av kravene må anses tapt på grunn av manglende nøytralt varsel'

Begrensninger

Entreprenøren har kun krav på vederlagsjustering såfremt *'utgiftene ikke kan avhjelpest ved andre tiltak, eller forholdene ikke er påregnelige etter kontrakten, jf. 18.3 første ledd'*

Tapbegrensningsplikt:

- Entreprenøren må opptre lojalt og forsøke å begrense sitt tap
- Praktiske tiltak

Samordningsplikt:

- Entreprenørene skal samordne sine leveranser
- Leveransene må være mulig å samordne
- SAG-dommen: Det går en grense





**Forhold som kan gi
grunnlag for plunder
og heft-krav**

Endringer

Mislighold

Endringer

Byggherren har rett til å endre entreprenørens resultatforpliktelse

Enkeltstående endringer er normalt uproblematisk: priser enkeltvis (NB! hoppeplikt)

Problemet oppstår når det kommer svært mange endringer, særlig hvis de kommer på ugunstige tidspunkter:

- Betydningen av at endringen må utføres raskt
- Betydningen av at endringen kommer i slutfasen
 - Vanskelig å planlegge
 - Sette inn ekstra funksjonærressurser?
 - Forsering?

"Dråpe-synspunktet"

Manglende byggherremedvirkning

Prinsipiell forskjell på endringer og manglende medvirkning:

- Endringer: En rett byggherren har
- Manglende medvirkning: Mislighold

På samme måte som for endringer: Håndteres forutsetningsvis separat, men kan skape plunder og heft ved økt omfang



Det må foreligge
årsakssammenheng mellom
det påberopte forholdet og
de økte kostnadene

NS 8405

Betingelses-
læren

Samvirkende
årsaker

NS 8405 25.3 (2) b)

Entreprenøren må varsle '*økte utgifter pga. nedsatt produktivitet eller forstyrrelser på annet arbeid som er en følge av forhold angitt i 25.2*'

Alminnelig årsakslære

For at et byggherreforhold skal være årsak til en merkostnad, kreves det at merkostnaden ikke hadde inntruffet dersom byggherreforholdet tenkes borte

Det er sjældent entydig årsaksforhold

Kompliserende faktor: Merkostnaden skyldes dels byggherrerisiko og dels entreprenørrisiko

Det er sjeldent entydig årsaksforhold

Teigar ungdomsskole-dommen:

'Entreprenøren må ikke påvise at den enkelte tegning har ført til forsinkelser eller merkostnader. Det er tilstrekkelig å sannsynliggjøre at omfanget av forsinkende og/eller mangelfulle tegninger har ført til forsinkelser eller merkostnader. Det er heller ikke noe krav om at Skanska må sannsynliggjøre at forsinkede og/eller mangelfulle tegninger er eneste årsak til forsinket ferdigstillelse og merkostnader. Ofte vil det være flere årsaker. Det må da foretas en fordeling av 'skyld', en fordeling som vil være skjønnsmessig'

Ved utmåling av de økonomiske kravene ble det lagt til grunn at 'en skylddeling (50/50) gir den mest korrekte fordelingen av ansvaret for, og konsekvensene av, forsinket ferdigstillelse av prosjektet'



Utmåling av vederlaget

Fastlegge omfanget av produktivitetstapet og forstyrrelsene

NS 8405

Tilnærminger
i praksis

Får
entreprenøren
medhold?

NS 8405

Standarden har fast system for utmåling av krav: Reglene for vederlagsjustering

Reservasjon for anvendelsen på plunder og heft-krav "så langt de passer"

Passer normalt ikke:

- Utformet med tanke på enkeltforhold
- Enhetspriser:
 - Premisset for kravet er at enhetsprisen ikke er anvendelig
 - Justering av enhetspriser
- Regningsarbeid

Reglene for vederlagsjustering klarer ikke fange opp nedsatt produktivitet og forstyrrelser på annet arbeid

Flere tilnærminger i praksis

- Totalavregning
- Ovenfra og ned
- Nedenfra og opp

NB! Metodene benyttes for å sannsynliggjøre et krav. Når oppnår man det magiske nivået for sannsynlighetsovervekt?

Totalavregning

Total kontraktsomlegging - hele prisformatet settes til side

Innvending: Entreprenørens risiko for evt. feilkaluleringer forsvinner

Kun for "jordskjelv-lignende forstyrrelser"?

Ovenfra og ned

Hvordan beregne?

- Utgangspunkt i entreprenørens totale kostnader
- Fradrag for de kostnader entreprenøren får dekket gjennom kontraktens opprinnelige priser
- Fradrag for aksepterte endringsarbeider
- Fradrag for plunder og heft entreprenøren har risikoen for

Entreprenørens vederlagskrav blir denne differansen med tillegg av fortjeneste

Innvendinger mot metoden

Når er metoden anvendelig? Klare og entydige årsaksforhold

Ble avvist i Nøstvedttunnel-dommen og Lysaker stasjon-dommen, akseptert i SAG-dommen

Ovenfra og ned

Lysaker stasjon:

'Etter lagmannsrettens syn er det klart at en vesentlig del av tapet hos Peab er selvforskyldt og uten noen sammenheng med forhold hos byggherren. En skjønnsmessig reduksjon av tapet ut fra Peabs innrømmelse av å måtte dekke noe av tapet selv, vil derfor etterlate usikkerhet og kunne lede til upåregnelige og uriktige resultater. Peabs tap er i denne saken en dårlig målestokk for Peabs eventuelle rett til dekning av forseringskostnader og kompensasjon for heft og plunder'

Lagmannsretten åpnet for at *'det lidte tap kan gi veiledning dersom man står overfor et entydig årsaksforhold i en entreprise med en entreprenør som har utført et ensartet arbeid'*.

Ovenfra og ned

SAG:

Lagmannsretten presiserte at det 'knytter seg store betenkeligheter til å utmåle et betydelig tilleggsvederlag til entreprenøren på et så skjønnsmessig grunnlag som det er tale om her. Metoden innebærer risiko både for å tilkjenne vederlag for merkostnader som faktisk ikke er påført, og for merkostnader som faktisk er dekket på annen måte. Videre er det, som påpekt av byggherren, en fare for at dette vil oppmuntre andre entreprenører til å fremme løst begrunnede krav i situasjoner hvor det reelt og rettslig ikke er dekning for det'

'Når lagmannsretten ikke har funnet disse motforestillingene tilstrekkelig tungtveiende, er det hovedsakelig fordi lagmannsretten, også gjennom byggherrens egen bevisførsel, er blitt overbevist om at en betydelig del av de problemene dette byggeprosjektet støtte på underveis, må anses forårsaket av byggherren'

Nedenfra og opp

Hvordan beregne?

- Påslag på kontraktsprisen (timer for ansatte eller maskiner)
- Påslag for de deler som er berørt av forstyrrelsen (fag og tidsperioder)

Fordeler med metoden

Fellestrekk med justering av enhetspris etter NS 8405

Akseptert i Nøstvedttunnel-dommen, Lysaker stasjon-dommen og Teigar-dommen

Nedenfra og opp

Nøstvedttunnelen:

'Lagmannsretten er enig med staten i at det metodisk riktige utgangspunktet, også i denne saken, ville være å påvise konkrete arbeidsoperasjoner som ble forstyrret og utsatt for produktivitetstap som følge av endrede grunnforhold, og så beregne merutgiftene knyttet til disse konkret påviste forstyrrelsene. En etterfølgende differanseberegning av samlet tap basert på totaltallene i kalkylen og den utarbeidede oversikten over faktiske kostnader er etter lagmannsretten syn ikke en egnet metode for å beregne entreprenørens tap'

Nedenfra og opp

Lysaker stasjon:

'Dette betyr at lagmannsretten – på samme måte som tingretten – vil benytte en metode for å kvalifisere og kvantifisere Peabs krav som starter fra bunnen av med en vurdering av alle de enkeltforhold Peab har påberopt. Hovedformålet med vurderingen er å etablere en begrunnet oppfatning om de tidsmessige og økonomiske konsekvenser som påberopes. Også en slik metode vil etterlate et skjønn, men skjønnets vil ta utgangspunkt i hva de relevante forholdene har forårsaket og ikke ha karakter av en differansebetraktning knyttet til hvilken andel av Peabs tap det er rimelig at JBV skal dekke. Foranlediget av Peabs anførsler vil lagmannsretten legge til at den ved vurderingen ikke vil benytte en «stoppeklokkemetode» knyttet til hvert enkelt forhold. Lagmannsretten vil også ha fokus på kumulative og eskalerende effekter knyttet til ressursavhengigheter og andre sideeffekter'

Nedenfra og opp

Teigar ungdomsskole:

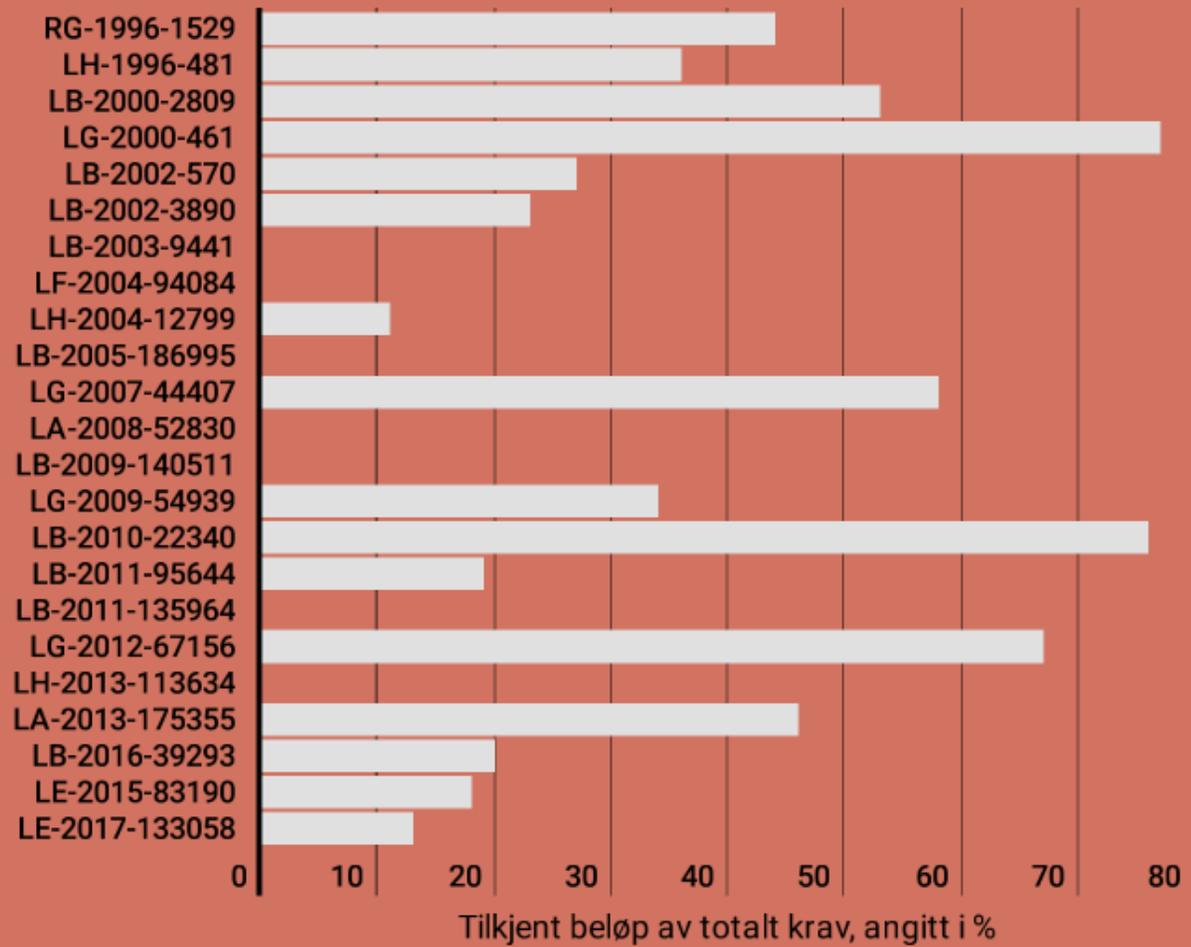
Entreprenøren benyttet ulike prosentsatser fra 10 til 40 % for ulike fag og tidsperioder, med et snitt på 15,2 % for hele perioden sett under ett.

Lagmannsretten uttalte at 'Utmålingen av Skanskas plunder -og heft-krav må nødvendigvis bli skjønnsmessig, og lagmannsretten er enig i at Skanskas beregningsmåte i tilstrekkelig grad sannsynliggjør de faktiske kostnadene'.



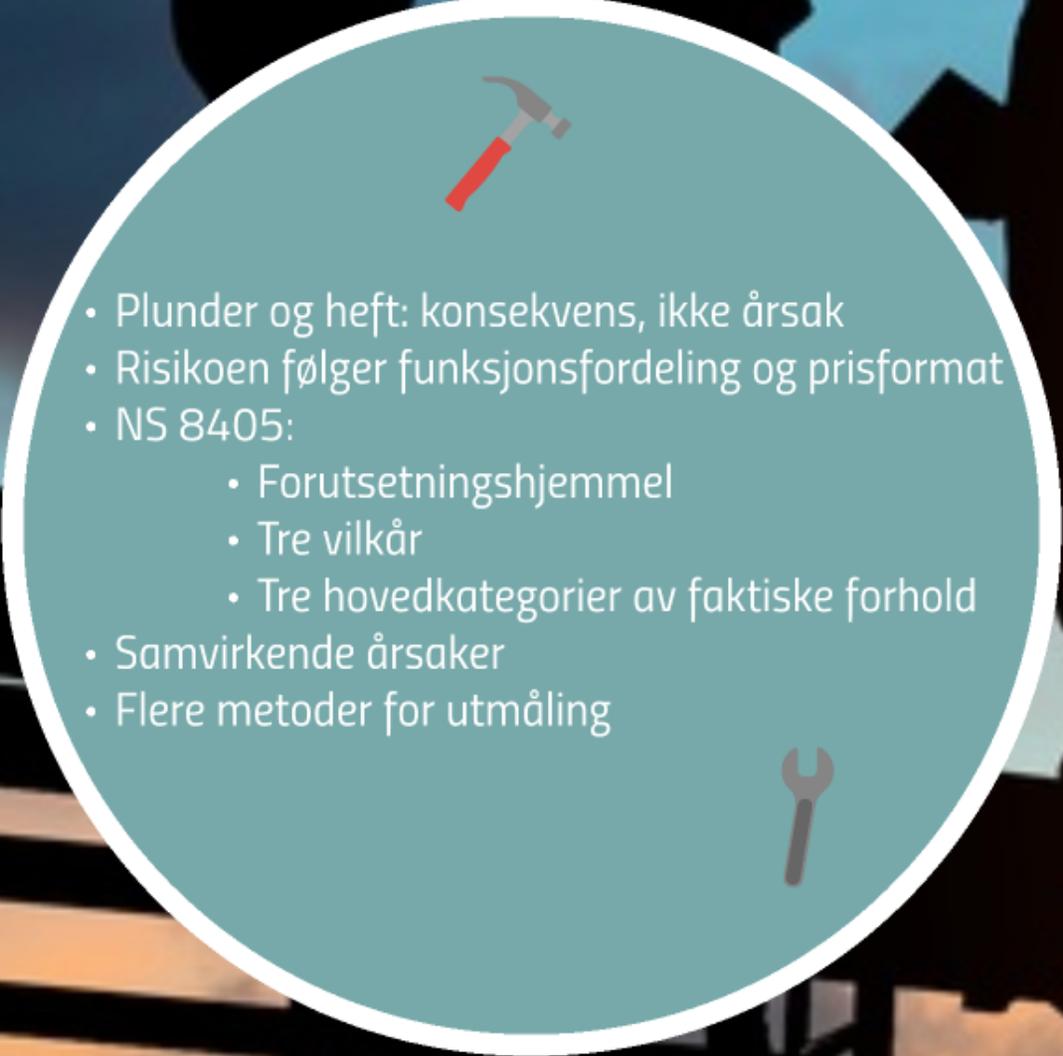
Hvor mye blir
entreprenøren tilkjent?

Oversikt



Snitt: ca. 30 %



- 
- Plunder og heft: konsekvens, ikke årsak
 - Risikoen følger funksjonsfordeling og prisformat
 - NS 8405:
 - Forutsetningshjemmel
 - Tre vilkår
 - Tre hovedkategorier av faktiske forhold
 - Samvirkende årsaker
 - Flere metoder for utmåling

