

Farlig med parallell prosjektering?

Av advokat Hans Cappelen

Samtidig bygging og prosjektering er blitt stadig mer vanlig, men kan ha sine utfordringer for en byggherre. Bør all prosjekteringen heller være avsluttet før entreprenørene har satt i gang sitt arbeid? Mange byggherrer vil imidlertid ha denne samtidige - «parallele» - prosjekteringen for å spare tid i den første delen av et byggeprosjekt. Dessverre er det ikke så sjelden at dette langt fra går knirkefritt. Så hva bør byggherren gjøre?

Farlige problemer

Det hender at den parallelle prosjekteringen avviker fra det prosjekteringsmaterialet som inngår i byggherrens kontrakter med entreprenørene. Arkitektene og ingeniørene, som er «de prosjekterende», har da foretatt en detaljprosjektering som avviker fra deres tidligere tegninger, beskrivelser og beregninger. Dette kan føre til farlige problemer for byggherren. Farlig er det også når entreprenørene ikke får prosjekteringsmaterialet til avtalt tid fra de prosjekterende. I en hektisk byggefase blir det ofte tidsnød og et prosjekteringsmateriale som er sent ute, kan lett bli et hastverksarbeid med diverse feil og uteglemler. Skjer det, så må de prosjekterende arkitekter og ingeniører fort rette opp feilene, få med det de hadde uteglemt og bringe alt dette raskt over til byggherrens prosjektledelse og til entreprenørene. Dessverre: Ikke alle prosjekterende forstår hvor nødvendig og alvorlig dette er.

Nesten alle prosjekteringsfeil og forsinkelser resulterer i krav fra entreprenørene om å få mere tid («fristforlengelse») og mere penger («vederlagsjustering») fra byggherren. Kravene skyldes særlig at forutsetningene da kan svikte for entreprenørenes priser og tidsfrister. Entreprenørene har beregnet disse prisene og fristene ut fra det prosjekteringsmaterialet som forelå da de ble bedt om å gi tilbud på jobbene. Skal entreprenørene være bundet til sine priser og frister, må de få prosjekteringsmaterialet i tide, uten feil og utelatelser.

Det er byggherren som får entreprenørenes krav, når de prosjekterende forsømmer seg. De prosjekterende er byggherrens risiko, fordi kontraktsforholdet er mellom byggherre og prosjekterende. Bare i spesielle tilfelle (særlig totalentrepriser) er det kontrakt mellom entreprenørene og de prosjekterende. Vi kaller derfor normalt de prosjekterende for byggherrens «kontraktsmedhjelpere». Når entreprenørene retter sine krav mot byggherren, så må byggherren kreve det samme fra de prosjekterende. Men ofte har byggherrene problemer med å få full dekning av kravene, fordi ansvarsreglene er forskjellige i kontraktene med de prosjekterende og med entreprenørene. Dette ser vi bl.a. i kontraktsstandardene NS 8401, 8405 og 8406.

Byggherrens virkemidler

Byggherren kan i stedet kreve en fullt ferdig prosjektering før forespørlene går ut til entreprenørene. Dette krever mer tid i denne fasen av prosjektet. Vil byggherren heller spare inn på denne tiden gjennom å ha parallell prosjektering, kan det lett føre til økte kostnader og flere problemer senere. Byggherren kan riktignok motvirke dette noe, gjennom å engasjere både dyktige prosjekterende og en dyktig prosjektleder og/eller byggeleder. Men dette forutsetter igjen at disse folkene på byggherresiden har nok motivasjon til å gjøre en god jobb, at de gjør bruk av sine faglige ressurser og at de bruker den tiden som er nødvendig på oppgavene. Alt dette koster naturligvis penger og her kan det være dumt av

byggherren å bruke sparekniven. Et spørsmål er om byggherren bør avtale fast pris eller betale etter medgått tid; hva kan best motivere de som får oppdragene?

Vil byggherren ha parallell prosjektering, bør han ha en ordning med *endringsordre* til både prosjekterende og entreprenører. Bare etter byggherrens endringsordre, bør de prosjekterende kunne få avvike fra det som er beskrevet i konkurransegrunnlag og kontrakter med entreprenørene. I alle tilfelle bør de prosjekterende og byggherrens byggeleder og/eller prosjektleder ha en nær kontakt. Ellers er det vanskelig for byggherren å ha kontrollen og oversikten. Det hender at dette skjærer seg når de prosjekterende i stedet går i løpende, direkte kontakt med entreprenørene, uten å forsikre seg om at byggherren godtar alle endringer, justeringer og tilpassinger.

Byggherren har også andre virkemidler for å påvirke kvaliteten i prosjekteringen og overholdelse av tidsfrister. Blant annet kan byggherren i kontraktene med de prosjekterende øke sanksjonene og redusere ansvarsbegrensningene. Det kan f.eks. i NS 8401 bli spørsmål om å øke dagmulkt, erstatningsbeløp og forsikringsdekning, innføre sikkerhetsstillelse og objektivt ansvar for feil og uteglemmelser, lempe varslings- og reklamasjonsfrister, samt utvide retten til å holde tilbake honorarbetaling. Særlig kan noe av dette tenkes å være aktuelt i de store bygge- og anleggsprosjekter, der feil, utelatelser og forsinkelser kan medføre store økonomiske konsekvenser for byggherrene.