

## Dagmulkt, tilleggsvederlag eller ikke noe?

### Farlig fremdriftsstyring – noen tips

*Av advokat Hans Cappelen*

Forsinkelser som fører til økte kostnader kan bli en farlig situasjon. Det skjer i mange bygge- og anleggsprosjekter. Da må fremdriften styres med sikker hånd, bl.a. ved å holde et eget fremdriftsmøte. Der kan nye datoer, og ny fremdriftsplan, bli avtalt mellom byggherre, konsulenter og entreprenør. Men etter slike møter sender noen bare ut en ny fremdriftsplan, uten noe møtereferat. Eventuelt sender de et møtereferat som ikke har med hva som er årsak til forsinkelsen. Det kan være farlig.

Byggherre og entreprenør har jo da satt opp en ny dato og en ny frist. Men det er noe som mange glemmer: At lenger tid nesten alltid betyr økte kostnader, og at disse kostnadene skal fordeles etter hva som er årsak til forsinkelsen. Det hender at det overhodet ikke står noe om dette i møtereferatet. Og det kan være at heller ingen varsler, meldinger, e mailer eller annet, sier noe klart om årsaker og kostnadskonsekvenser. Da kan det lett senere bli usikkerhet og uenighet - noe som kan utvikle seg videre til å bli krevende tvister.

### Partenes krav mot hverandre

En hovedregel er at byggherren har krav på dagmulkt, hvis en forsinket ferdigstilling skyldes forhold innenfor entreprenørens risikoområde. En annen hovedregel er at entreprenøren har krav på å få dekket sine økte kostnader, tilleggsvederlag, hvis en forsinkelse skyldes forhold innenfor byggherrens risikoområde. Unntatt fra begge disse reglene er hindringer pga. *force majeure*; da får begge partene fristforlengelse, men uten å kunne kreve noen betaling fra hverandre. Altså verken dagmulkt til byggherren eller tilleggsvederlag til entreprenøren.

Ved forlenget byggetid får byggherren ofte krav fra entreprenøren om tilleggsvederlag for økte kostnader til rigg og drift, lønns- og prisstigning samt ineffektiv produksjon og forstyrrelser på annet arbeid («plunder og heft»). Slike krav kan bli ganske store. Det hender at kravene dukker opp selv om entreprenøren ikke tidligere har varslet og krevd fristforlengelse i samsvar med bl.a. NS 8405 pkt. 24.4, NS 8406 pkt 19.4 og NS 8407 pkt 33.4. I slike situasjoner kan det også oppstå usikkerhet, uenighet og brysomme tvister. Det er ikke alltid sikkert at mangelfull varsling fra entreprenøren vil medføre at han har tapt sine krav på tilleggsvederlag.

### Møtereferater er viktige

Når møtereferatet ikke omtaler årsaker eller kostnader, kan det være usikkert om byggherren mente å frafalle dagmulkt i fremdriftsmøtet. Frfalt han ikke dagmulkten, så kan det ha vært fordi han ville holde det åpent og bestemme seg senere. I så fall var meningen bare å få avklart hvilken dato som entreprenøren kunne bli ferdig til. Eller byggherren kan ha ment at han frafalt dagmulkt for å være grei mot entreprenøren, men da uten dermed etterpå å skulle få krav fra entreprenøren om tilleggsvederlag. Eventuelt kan byggherren ha ment at entreprenøren hadde krav på fristforlengelse og godtok det ved å sette en ny fristdato. (Eller kanskje ville byggherre eller entreprenør bare spekulere i den uklarheten som den andre parten ikke selv så i fremdriftsmøtet?)

Her kan det være flere tolkninger og flere momenter som kan tale i den ene eller den andre retningen. Kommer partene ikke til enighet, er det fare for at det blir en rettslig tvist.

### **Tvisteløsning**

Normalt ønsker ikke byggherre og entreprenør slike tvister. Derfor bør årsak til forsinkelsen, og de økonomiske konsekvensene, bli klarlagt mest mulig i fremdriftsmøtet der en ny frist blir fastsatt. Men årsak og konsekvenser er ikke alltid klare på det tidspunktet. F.eks. kan det være flere årsaker; noen på byggherresiden og noen på entreprenørsiden.

En mulig løsning er å gi både et avkall på dagmulkt, og et avkall på tilleggsvederlag. Men ikke sjelden er partene uenige om årsaksforholdene. Da kan det bli aktuelt å innhente en oppmannsavgjørelse eller få hjelp av en tvistemegler. Dette for å slippe å gå til rettsak.

### **Utsatt avgjørelse?**

Noen ganger velger partene bevisst å skyve på avgjørelsen av uenigheten fram til sluttoppgjøret, for der kan alle krav og motkrav bli vurdert sammen. Dette kan ha både fordeler og ulemper. Eksempler: Har byggherren ikke kostnader på grunn av forsinkelsen, kan han da kanskje «bytte bort» dagmulkten ved å få entreprenøren til å frafalle noen diskutabile krav om tilleggsvederlag? Utsettelsen til sluttoppgjøret kan også være uheldig, hvis det innebærer at partene ikke treffer noen tiltak for å ta igjen forsinkelsen gjennom å forsere arbeidene, eller ved å kutte ut noen tidkrevende ytelser som ikke er strengt nødvendige.