



NOTAT

Til: Sykehuset i Vestfold HF v/ Jostein Todal
Fra: Arntzen de Besche Advokatfirma v/ Jon Gresseth
og Erlend Solberg
Kopi: Tønsbergprosjektet v/ Tom Einertsen

Trondheim, 23. desember 2016

Ansvarlig advokat: Jon Gresseth

Vår ref: TKL/tkl .

/

OVERORDNET SAMMENLIGNING AV RISIKO – IPD OG NS 8405

Sykehuset i Vestfold ("SiV") har bedt Arntzen de Besche Advokatfirma Trondheim AS ("AdeB") om å utarbeide en overordnet sammenligning av de viktigste risikoforholdene tilknyttet det fremforhandlede utkastet til Integrated Project Delivery Agreement ("IPD-avtalen") og NS 8405.

IPD-avtalen er ennå ikke ferdig forhandlet, slik at sammenligningen nedenfor er basert på utkastet i den stand det forelå pr 12. desember 2016 etter den gjennomgang som IPD-Principals ("IPD-P") da hadde. Det gjenstår fremdeles enkelte punkter, hvorav forsikringsløsningen trolig er den mest sentrale. Men vi har likevel kommet til et punkt i forhandlingene hvor vi har et tilstrekkelig godt bilde av hvordan kontrakten kommer til å se ut til å kunne peke på hovedforskjellene hva angår risiko.

For å kunne bedre forstå vår beskrivelse av IPD-avtalen vil vi her i innledningen gi en kort presentasjon av enkelte særlige karakteristika ved IPD-avtalen, og hvordan denne avtalemодellen skiller seg fra de fleste andre kontraktmodeller. Det finnes flere variasjoner også innenfor IPD-avtalene, slik at vår beskrivelse er knyttet til den konkrete fremforhandlede avtalen.

IPD-avtalen er en treparts-avtale hvor både byggherre (SiV), entreprenør (Skanska) og rådgiver (Cura) er avtaleparter. Partene skal gjennomføre en omfattende samhandlingsfase, hvor de sitter samlet på samme sted og planlegger hele byggefasen i fellesskap før de starter å bygge. Grunntanken er at de på denne måten kan finne de beste og mest kostnadseffektive løsningene, og at de gjennom grundig planlegging vil unngå tidsspille og forsinkelser i byggefasen. For å gi entreprenør og rådgiver et økonomisk incitament er disses fortjeneste skilt ut fra kostnadene og forhåndsbestemt til et gitt beløp, slik at fortjenesten ikke blir påvirket av hvor mye arbeid eller hvor mye materialer som legges inn i prosjektet (se nærmere om vederlagsmodellen i tabellen nedenfor).

Ansvar for den daglige driften av prosjektet er lagt til organet IPD-P, hvor alle beslutninger skal være enstemmig ledet. Over IPD-P har vi en Project Steering Committee ("PSC") som tar stilling til de spørsmålene IPD-P ikke klarer å enes om, og hvor vedtak fattes gjennom flertallsavgjørelser. Alle detaljene i prosjektet vil bli prosjektert av Core, Cluster and Consultant groups ("CCCs") under ledelse av IPD-P. PSC og IPD-P vil begge bestå av tre medlemmer, en fra byggherre, en fra rådgiver og en fra entreprenør. Sammensetningen av CCCs vil variere i forhold til hvilke konkrete oppgaver de er satt til å løse, men vil stort sett være tverrfaglig sammensatt.

Å sammenligne risikoen ved de to modellene er noe utfordrende. Risikoen i et prosjekt handler om så mye mer enn de bestemmelser om risiko som finnes i avtalebestemmelsene. Organiseringen av prosjektet, nøkkelpersonellets kompetanse, markedet, hvor tidlig rådgivere og entreprenører involveres osv, vil ha betydning for byggherrens risiko. Et prosjekt som gjennomføres etter en NS 8405-kontrakt, kan selvsagt også organiseres på mange måter – noe som åpenbart vil påvirke risikoen for byggherren. I det følgende har vi likevel forsøkt å sammenlikne risikoreguleringen i de to avtalene,



nokså uavhengig av hvordan prosjektene organiseres. Dette for å få en så ren sammenlikning av avtalebestemmelsene som mulig. Men for fullstendighetens skyld er det viktig å ha klart for seg at det i de fleste prosjekter som gjennomføres ved bruk av utførelsesentrepriser, vil det bli gjort en god del endringer i de bestemmelser som følger av NS 8405.

Det er i denne sammenheng også særdeles viktig å ha klart for seg at hele IPD-avtalens ide bygger på den antagelse at det tette samarbeidet og partenes felles økonomiske interesse vil føre til at de nedenstående bestemmelser om risikofordeling, ikke skal komme til anvendelse. De tall TP har fått presentert for omlag 110 IPD-prosjekter i USA, synes å underbygge dette utgangspunkt.

I fortsettelsen vil vi først gi en kort beskrivelse av hvordan de to modellene regulerer de ulike temaene, før vi deretter gir en stikkordsmessig sammenlikning av risikoene for samme tema.

Tema	IPD-avtalen	NS 8405
<p>Vederlagsformat</p>	<p>IPD-avtalen pkt. 7, 8 og 9</p> <p>Tidlig i prosjekteringen skal de involverte partene bli enig om en Target Cost som skal inneholde alle antatte kostnader i prosjektet, men uten noen fortjeneste til entreprenør og rådgiver. I tillegg skal partene bli enig om et beløp i fortjeneste som entreprenør og rådgiver skal ha for prosjektet.</p> <p>Når prosjektet er fullført skal de samlede kostnadene (Chargeable Cost) sammenlignes mot Target Cost. Hvis Chargeable Cost er høyere enn Target Cost skal fortjenesten til entreprenør og rådgiver reduseres krone for krone. Dersom differansen er større en fortjenesten vil ikke entreprenør og rådgiver få noen fortjeneste. Byggherren skal dog alltid dekke kostnadene (uten fortjeneste). Dersom Chargeable Cost er lavere enn Target Cost, vil besparelsen fordeles 50/50 mellom byggherre og rådgiver/entreprenør.</p>	<p>NS8405 pkt. 27, jf. pkt. 2.8</p> <p>NS 8405 angir ikke et entydig utgangspunkt for hvilket vederlagsformat som skal benyttes. Kontrakten åpner således for at arbeider kan honoreres etter fastpris med låste mengder (fastsum), eller fastpris med regulerbare mengder (enhetspriser), eller etter regning.</p> <p>I byggekontrakter, hvor bygget i stor grad vil være prosjertert og spesifisert forut for prisfastsettelsen, vil vederlagsformatet ofte være fastpris med låste mengder.</p> <p>NS 8405 forutsetter likevel at mengdene først blir låst etter at entreprenøren har gjennomført en mengdekontroll, med en påfølgende frist til å gjøre gjeldende krav om mengderegulering. Først etter en slik mengdekontroll vil entreprenøren overta mengderisikoen. Dette følger av NS 8405 pkt. 27.2.</p>
	<p>Sammenlikning av risiko:</p> <p>IPD-avtalen legger risikoen for overskridelser av kontraktssummen («owners cost») på byggherren, ved at kostnadene ut over «owners cost» alltid skal dekkes. Det finnes således teoretisk sett ingen begrensning i byggherrens plikt til å betale for rådgiverens og entreprenørens kostnader. Samtidig må entreprenør og rådgiver i en IPD-avtale gi fra seg hele sin fortjeneste før byggherren skal dekke ytterligere kostnader.</p> <p>I NS 8405 vil entreprenør i utgangspunktet ha risikoen for overskridelser av kontraktssummen («fastprisen»). I en NS 8405-kontrakt er prisen likevel ikke mer fast enn at entreprenøren kan kreve tillegg for en rekke hendelser. For eksempel vil entreprenøren ha muligheter for å kreve tillegg for endringer og for merkostnader som følge av produksjonshindrende forhold («plunder og heft»)</p>	



Forskjellen i risiko på dette området skal derfor ikke overdrives.		
<p>Endringer og tilleggsvederlag for plunder og heft mv.</p>	<p>IPD-avtalen pkt. 11</p> <p>Lovlige endringer i en IPD-avtale er i hovedsak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Endringer i utførelsen byggherren bestemmer seg for underveis. - Uforutsette grunnforhold. - Endringer i lover og regler som partene ikke kunne forutse. - Endringer gjennom et såkalt «Client's Directive», se nedenfor. <p>Endringer i prosjektet vil i utgangspunktet skje gjennom vedtak i IPD-P, eventuelt PSC hvis IPD-P ikke blir enig.</p> <p>Dersom en av de andre partene i PSC er enige i byggherrens vurdering av at et forhold ikke er en endring, er spørsmålet endelig avgjort.</p> <p>Dersom byggherren blir nedstemt i PSC kan byggherre likevel alltid instruere partene gjennom et Client's Directive.</p> <p>Endringer som vedtas vil normalt påvirke Target Cost, men vil normalt ikke øke eller redusere fortjenesten. Det siste punktet er dog ikke endelig avklart i forhandlingene, da Skanska og Cure krever at fortjenesten automatisk skal endres ved endringer, slik det er i NS-systemet.</p> <p>Det foreligger ingen begrensninger i byggherrenes rett til å kreve endringer, men det må trolig innfortolkes den begrensning at verken rådgiver eller entreprenør kan pålegges å utføre arbeid av en helt annen art.</p>	<p>NS 8405 pkt. 22</p> <p>Byggherren har rett til å pålegge endringer i form av tillegg, fradrag og endret utførelse.</p> <p>En endring kan også gå ut på pålegg om forsering og omlegging av utførelsen, jf. pkt. 22.2, så lenge dette kan gjøres innenfor rimelige rammer.</p> <p>Byggherren har ikke rett til å pålegge endringer som medfører netto tillegg i kontraktssummen på mer enn 15 %. En endring må likevel stå i sammenheng med det kontrakten omfatter, og ikke være av en vesentlig annen art enn det opprinnelige avtalte arbeidet.</p> <p>Dersom reduksjonen av entreprenørens samlede vederlag etter kontrakten er 15 % eller mer av kontraktssummen, skal dette være å anse som avbestilling som utløser avbestillingserstatning, jf. pkt. 38.</p> <p>Endringer honoreres ved vederlagsjustering etter reglene i pkt. 25, som også omfatter fortjeneste for entreprenøren.</p> <p>Endringsarbeider skal pålegges ved formell endringsordre, jf. pkt. 22.3</p> <p>Det er egne regler for såkalte "irregulære endringer" i pkt. 23. Disse omhandler situasjonen hvor byggherren pålegger utførelse av nærmere arbeider, som entreprenøren mener at innebærer en endring.</p> <p>Entreprenøren vil etter reglene i pkt. 25 kunne kreve vederlagsjustering for merkostnader til utførelsen, herunder som følge av endringer, forsinkelse/svikt i byggherrens leveranser og andre hindringer som byggherren bærer risikoen for.</p> <p>Slik vederlagsjustering omfatter blant annet kompensasjon, produktivitetstap, rigg- og drift mv.</p> <p>Vederlagsjustering skal også omfatte fortjeneste for entreprenøren, og er således</p>



		<p>ikke begrenset til ren erstatning for påførte kostnader.</p>
	<p>Sammenligning av risiko:</p> <p>IPD-modellen har til hensikt å redusere det fokus på endringer som man normalt har i en NS-kontrakt, ved at entreprenør og rådgiver alltid får dekket kostnadene sine, og ved at man ikke automatisk har krav på ekstra fortjeneste ved endringer.</p> <p>Det er videre slik at det i en IPD-avtale er mindre rom for å kreve endringer</p> <p>I en NS 8405-kontrakt, vil det i stor grad være muligheter for entreprenøren til å kreve tillegg for endringer for alle forhold som avviker fra kontraktens forutsetninger, herunder for manglende og feil prosjektering, manglende medvirkning og leveranser fra byggherren osv.</p> <p>Trolig vil risikoen tilknyttet endringer være noe mindre i en IPD-avtale enn i en NS 8405-kontrakt.</p>	
<p>Avbestilling</p>	<p>IPD-avtalen pkt. 17</p> <p>Byggherre kan generelt alltid avbestille mot å betale alt utført arbeid (inkludert en forholdsmessig andel av fortjeneste til dette) og dekke en gitt prosentsats av verdien av gjenstående arbeid (3% for Skanska, 0% for Cura) som dekning for tapt fortjeneste. Dette er et dog et punkt hvor partene ennå ikke er helt enige.</p> <p>Videre er det avtalt særskilte avbestillingsrettigheter hvor rådgiver og entreprenør ikke har rett til fremtidig tapt fortjeneste. Adgangen er helt åpen frem til B4, men kan også gjøres frem til B5 dersom visse tilleggsvilkår er oppfylt, herunder at prosjektet ikke er endelig godkjent av byggherre.</p>	<p>NS 8405 pkt. 38.1</p> <p>Byggherren har rett til å avbestille arbeidene. Dersom reduksjonen i entreprenørens samlede vederlag er mindre enn 15 % av kontraktssummen, skal reduksjonen alltid behandles etter reglene om endringer.</p> <p>Dersom reduksjonen er 15 % eller mer, har entreprenøren krav på avbestillingserstatning for det økonomiske tapet han lider som følge av avbestillingen, dvs. den positive kontraktsinteressen. Slikt tap omfatter tapt dekningsbidrag for fortjeneste og faste kostnader, avbestillingserstatning entreprenøren må svare til underentreprenører, mv.</p> <p>Entreprenøren vil imidlertid ha en tapsbegrensningsplikt, herunder til å benytte de frigitte ressursene til å påta seg andre inntektsbringende oppdrag.</p>
	<p>Sammenligning av risiko:</p> <p>IPD-avtalen gir større rettigheter til avbestilling enn en standard NS 8405, med mindre tilsvarende særskilte avvik også avtales under en NS.</p>	



<p>Risiko for prosjekteringsfeil</p>	<p>IPD-avtalen pkt. 12</p> <p>Rådgiver har i prinsippet ansvaret for prosjekteringsfeil i IPD-avtalen. Etter levering vil ansvaret være som i en tradisjonell entrepriseavtale.</p> <p>Før levering vil alle kostnadene (dog ikke fortjenesten) for tilleggsarbeider grunnet prosjekteringsfeil alltid dekkes av byggherre. Dersom dette medfører at Chargeable Cost overstiger Target Cost vil dette spise av fortjenesten til både rådgiver og entreprenør.</p>	<p>NS 8405 pkt. 1, 13.1 og 19.2</p> <p>Det fremgår av NS 8405 pkt. 1 at standarden er ment brukt hvor det vesentlige av prosjektering skal leveres av byggherren.</p> <p>Byggherren vil i tråd med funksjonsfordelingen bære risikoen for feil i egen prosjektering, jf. pkt. 19.2.</p> <p>Således vil det derfor være byggherren som i all hovedsak bærer prosjekteringsrisikoen i kontrakter etter NS 8405.</p> <p>Dersom entreprenøren foretar prosjektering, noe han som oftest gjør på ett eller annet nivå, bærer han likevel risikoen for denne i tråd med funksjonsfordelingen, jf. NS 8405 pkt. 13.1.</p>
<p>Sammenligning av risiko:</p> <p>Før overlevering kan risikoen for prosjekteringsfeil i en IPD-avtal omtales som både mindre og større enn i NS 8405. Mindre tilleggskostnader vil bli dekket av entreprenørens og rådgiverens fortjeneste, men dersom kostnadene blir så store at de overstiger hele fortjenesten må byggherren fremdeles dekke kostnader (unntatt fortjeneste). Vi har imidlertid forstått det slik at det vil være mulig å forsikre også prosjekteringsfeil som manifesterer seg før overlevering.</p> <p>Etter levering vil risikoen i praksis tilsvare NS 8405.</p> <p>Totalt sett kan derfor risikoen knyttet til prosjekteringsfeil hevdes å være noe større i en IPD-avtale enn i en NS 8405-kontrakt. Dersom det tegnes en tilleggsforsikring, vil forskjellen i risiko utjevnes.</p>		
<p>Risikoen for mangler</p>	<p>IPD-avtalen pkt. 12 jf. pkt. 15</p> <p>Entreprenøren har i prinsippet ansvaret for mangler ved kontraktarbeidet i IPD-avtalen. Etter levering vil ansvaret være som i en tradisjonell entrepriseavtale.</p> <p>Før levering vil alle kostnadene (dog ikke fortjenesten) for tilleggsarbeider grunnet mangler ved kontraktarbeidet alltid dekkes av byggherre. Dersom dette medfører at Chargeable Cost overstiger Target Cost vil dette spise av fortjenesten til både entreprenør og rådgiver.</p>	<p>NS 8405 pkt. 36</p> <p>Entreprenøren bærer risikoen for mangler ved kontraktarbeidet, og har plikt til å utbedre, eller å yte prisavslag, samt å svare erstatning etter reglene i pkt. 36.</p>
<p>Sammenligning av risiko:</p> <p>Før overlevering er risikoen for mangler ved kontraktarbeidet i IPD-avtalen både mindre og</p>		



	<p>større enn i NS 8405. Mindre tilleggskostnader vil dekkes av entreprenørens og rådgiverens fortjeneste, men dersom kostnadene blir så store at de overstiger hele fortjenesten må byggherren fremdeles dekke kostnader (unntatt fortjeneste).</p> <p>Etter levering vil risikoen i praksis tilsvare NS 8405.</p> <p>Totalt sett kan derfor risikoen knyttet til mangler hevdes å være noe større i en IPD-avtale enn i en NS 8405-kontrakt.</p>	
<p>Risiko for grunnforhold</p>	<p>IPD-avtalen pkt. 6.1 jf pkt. 12</p> <p>Byggherren har risikoen for grunnforhold, dersom disse avviker fra det rådgiver og entreprenør hadde grunn til å regne med når de inngikk avtalen, og etter å ha undersøkt byggetomten og annen tilgjengelig informasjon.</p>	<p>NS 8405 pkt. 19.3</p> <p>Byggherren har risikoen for grunnforholdene, dersom de avviker fra det entreprenøren hadde grunn til å regne med ut fra kontrakten, oppdragets art og omstendighetene for øvrig.</p> <p>Risikofordelingen vil dermed bero på hvilken informasjon entreprenøren hadde om grunnforholdene ved kontraktsinngåelsen i det konkrete tilfellet.</p> <p>I et prosjekt som TP, hvor arbeidene i stor grad vil være prosjektert og spesifisert i regi av byggherren før kontrahering med entreprenør, vil entreprenøren normalt motta geotekniske rapporter utarbeidet i regi av byggherren. Byggherren vil bære risikoen for at grunnforholdene avviker fra det som er beskrevet i disse.</p>
	<p>Sammenligning av risiko:</p> <p>Byggherrenes risiko for grunnforhold er for alle praktiske formål likt i de to kontraktsmodellene.</p>	
<p>Forsinkelser og fristforlengelse.</p>	<p>IPD-avtalen pkt. 11.2</p> <p>IPD-avtalen inneholder ikke bestemmelser om dagbøter ved forsinkelse, men bygger på en antakelse om at forsinkelser vil medføre økte kostnader i prosjektet og at entreprenøren vil forsøke å unngå forsinkelser fordi en økning av kostnadene reduserer hans fortjeneste.</p> <p>Byggherren vil kunne kreve en forsering av fremdriften, men dersom dette medfører økte kostnader vil entreprenør og rådgiver kunne kreve en økning i Target Cost slik at dette ikke reduserer deres opprinnelig avtalte fortjeneste</p>	<p>NS 8405 pkt. 24 og 25</p> <p>Dersom arbeidene blir forsinket, og dette skyldes forhold entreprenøren har risikoen for, skal det i utgangspunktet svares dagmulkt etter reglene i punkt 34.</p> <p>Dersom fremdriften blir hindret av forhold byggherren har risikoen for, har entreprenøren krav på fristforlengelse Dette gjelder eksempelvis for endringer, forsinkelse eller svikt i byggherrens leveranser og andre hindringer byggherren bærer risikoen for.</p> <p>Tilsvarende har også byggherren krav på fristforlengelse for egne eventuelle frister, dersom han blir hindret som følge av forhold</p>



		<p>entreprenøren svarer for.</p> <p>Som vi har vært inne på ovenfor, vil likevel byggherren kunne pålegge entreprenøren å forsere inn forsinkelser som en endring, selv om denne skyldes forhold han selv bærer risikoen for.</p>
	<p>Sammenligning av risiko:</p> <p>Dersom det oppstår forsinkelser på grunn av forhold på entreprenørens side vil IPD-avtalen innebære en større risiko enn NS 8405 ved at byggherren ikke kan kreve dagbøter og også må dekke kostnadene (uten fortjeneste). Men dersom forsinkelse skyldes forhold på byggherrens side vil risikoen i IPD-avtalen være mindre ved at entreprenøren bare vil ha krav på kostnadsdekning og ikke økt fortjeneste.</p>	
<p>Varslingsregler og preklusjon.</p> <p>Frist til å besvare sluttoppgjør og søksmålsfrist.</p>	<p>IPD-avtalen pkt. 16</p> <p>IPD-avtalen har i begrenset grad preklusive frister, noe som har sammenheng med at noe av formålet er å begrense antallet prosesser rundt endringer.</p> <p>Byggherren mister dog retten til å påberope forhold som burde vært oppdaget ved overlevering dersom disse ikke blir påberopt ved overlevering. For forhold som oppdages senere må det reklameres innen rimelig tid og senest innen 3 år for krav mot rådgiver og 5 år for krav mot entreprenør.</p> <p>Det er ikke avtalt særskilte søksmålsfrister</p>	<p>NS 8405 har gjennomgående strenge varslingsfrister.</p> <p>Særlig aktuelle er disse i forbindelse med irregulære endringer (pkt. 23), krav om fristforlengelse (pkt. 24) og krav om vederlagsjustering (pkt. 25).</p> <p>Fristene er korte, og varsel skal gjennomgående gis "<i>uten ugrunnet opphold</i>" etter at parten ble klar over forholdet som utløser varselet.</p> <p>Følgen av for sent fremsatt varsel er i utgangspunktet at parten mister den retten varselet ivaretar (preklusjon).</p> <p>Det følger av NS 8405 pkt. 8 tredje ledd at en part som vil påberope preklusjon som følge av for sent fremsatt varsel, må gjøre dette uten ugrunnet opphold etter å ha mottatt varselet. Dersom parten ikke gjør dette, mister han preklusjonsinnsigelsen.</p> <p>Det følger også frister for byggherren til å gi sine innsigelser til entreprenørens sluttoppgjør innen 2 måneder fra mottakelsen av sluttoppgjøret. Innsigelser og motkrav som ikke er medtatt innen fristen vil som hovedregel gå tapt. Dette følger av NS 8405 pkt. 33.2.</p> <p>Foreligger omtvistede krav om endring, fristforlengelse eller vederlagsjustering i sluttoppgjøret, må entreprenøren innen 8 måneder fra overtakelsen reise søksmål for kravene. Gjør entreprenøren ikke dette, taper</p>



		kravene sine mot byggherren. Dette følger av NS 8405 pkt. 26.3.
	<p>Sammenligning av risiko:</p> <p>IPD-avtalen innebærer en viss økt risiko ved at krav vil kunne fremmes på et senere tidspunkt enn etter NS 8405. Samtidig er det andre elementer i IPD-avtalen som forsøker å dempe antallet konflikter og tvister. I den grad disse fungerer etter sin hensikt under norske forhold kan dette føre til at antallet tvister under IPD-avtaler blir færre enn under tradisjonelle NS-kontrakter.</p> <p>På den annen side vil heller ikke byggherren i en IPD-avtale miste sin rett til å komme med innsigelser mot for eksempel endringskrav med videre.</p>	
<p>Oppsummering</p>	<p>Så langt vi kjenner til, har det i Norge aldri vært gjennomført et IPD-prosjekt etter den modell det nå legges opp til i TP. Verken byggherre, rådgivergruppe eller entreprenør har hatt noen særlig befatning med slike avtaler. Vårt firma har heller ikke tidligere bistått ved utforming av slike avtaler. I dette ligger det selvsagt en egen risiko – nemlig at de involverte parter har liten erfaring med avtaleformen IPD.</p> <p>På den annen side er det vist til meget gode erfaringer med sykehusbygging i en IPD-modell fra USA. Mange i TP, både fra byggherresiden, samt rådgivere og entreprenør, har fått kunnskap om disse prosjektene gjennom presentasjoner i USA, befaringer på IPD-prosjekter, samtaler med IPD-aktører i USA og gjennom flere samtaler og arbeidsmøter med advokat Howard Ashcraft jr her i Norge det siste året. Vi har ikke grunnlag for å anta at de positive erfaringene med IPD i sykehusprosjekter som er gjort i USA, ikke er overførbare til Norge.</p> <p>Slik vi ser det, er IPD-avtaler på mange vis en videreutvikling av samhandlingskontrakter som er benyttet i store prosjekter den senere tid, for eksempel ved utbyggingen av Nye St. Olavs Hospital i Trondheim. På den bakgrunn er det mange elementer både i prosessen og i bestemmelser i avtaledokumentet som bør være kjent i det norske, landbaserte entreprisemiljøet.</p> <p>Det <u>totale</u> risikobildet mellom en NS 8405-kontrakt og en IPD-avtale er i realiteten ikke veldig forskjellig. Vi kan derfor ikke se at det å benytte en IPD-avtale - på generelt grunnlag - skulle medføre større risiko for overskridelser enn ved å benytte en NS 8405-kontrakt. Risikoen for overskridelser vil etter vår erfaring være knyttet til andre og mer prosjektspesifikke forhold. Vi gjentar her noen av de ovennevnte punktene knyttet til risiko:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dersom vi ser på byggherrens risiko for å måtte dekke rådgiverens og entreprenørens kostnader ut over avtalt kontraktssum, så ser de to modellene i utgangspunktet nokså forskjellige ut. I en IPD-avtale, foreligger det ingen begrensning i byggherrens plikt til å dekke kontraktspartenes kostnader, selv om disse overstiger både Target Cost og Owners Cost. I en NS 8405-kontrakt omtales kontraktssummen ofte som en fastpris. Prisen er imidlertid ikke mer fast enn at entreprenøren kan kreve ytterligere vederlag som følge av en rekke hendelser, for eksempel ved uteglemmelser i eller endringer i prosjekteringsmaterialet, pålagte endringer, forsinkede beslutninger og leveranser fra byggherren eller byggherrens rådgivere, forsinkelser eller feil hos sideentreprenører, mv. • Når det gjelder risiko knyttet til endringer, er ikke forskjellene i kontraktene særlig store. Slik vi ser det, er det nok noe mindre rom for å kreve endringer i en IPD-avtale enn det vil være i en NS 8405-kontrakt. 	



- Risiko knyttet til mangler, grunnforhold og prosjekteringsfeil er i all hovedsak lik i de to kontraktmodellene.
- Risikoen knyttet til forsinkelser hos entreprenøren kan hevdes å være noe større i en IPD-avtale, all den stund det ikke benyttes dagbøter. På den annen side vil de økonomiske konsekvensene av byggherrens egen forsinkelse være mindre i en IPD-avtale enn i en NS-kontrakt.
- Når det gjelder ulikhetene i varslingsregler, anser vi ikke at dette utgjør noen særlig forskjell i risiko knyttet til eventuelle overskridelser av kontraktsum.