

Generelle kontraktsbestemmelser for byggelederoppdrag

Som generelle kontraktsbestemmelser gjelder NS 8403 Alminnelige kontraktsbestemmelser for byggelederoppdrag med de presiseringer og endringer som er angitt nedenfor. Presiseringene og endringene er angitt i kronologisk rekkefølge med henvisninger til aktuell bestemmelse i standarden.

1. Partenes samarbeid og gjensidige plikter (NS 8403 pkt 2)

1.1 Kontakt med media (tillegg til NS 8403 pkt 2)

All kontakt med media skal håndteres av oppdragsgiveren.

2. Kontrakten (NS 8403 pkt 3)

2.1 Kontraktsdokumenter (NS 8403 pkt 3.1)

Oppdragsgiverens egen ytelsesbeskrivelse for byggeleder legges til grunn for oppdraget.

2.2 Hva oppdraget omfatter (NS 8403 pkt 3.2)

NS 8403 pkt 3.2.2 utgår.

3. Byggelederens fullmakter (NS 8403 pkt 4.3)

NS 8403 pkt 4.3 utgår og erstattes med følgende: Med mindre annet fremgår av kontraktsdokumentene, har byggeleder på vegne av oppdragsgiver fullmakt til å:

- a) bestille utført mindre arbeid som er nødvendige og som ikke kan følge vanlig rutine for endrings- og tilleggsarbeid. Byggeleders fullmakt er NOK 30.000 eks. mva. per rekvisisjon. Rekvisisjoner over dette beløpet skal medundertegnes av prosjektleder;
- b) kontrollere materialer, utstyr, utførelse og prosjektering;
- c) forlange prøving ut over det som er fastsatt eller forutsatt i kontrakten med entreprenøren innenfor samme økonomisk ramme som i bokstav a). Byggeleder skal på forhånd varsle oppdragsgiver dersom det oppstår behov for slik prøving;
- d) kreve retting av feil og utbedring av skader som skal utføres vederlagsfritt;
- e) kontrollere utførelse på vegne av oppdragsgiver ved særskilt reklamasjonsbefaring.

For øvrig kan byggeleder ikke forplikte oppdragsgiveren uten særskilt fullmakt.

Oppstår det forhold der det er nødvendig å iverksette tiltak før oppdragsgiveren kan vurdere situasjonen, har byggelederen rett og plikt til å handle på oppdragsgiverens vegne. For å hindre eventuelt tap eller skade, skal byggelederen iverksette de tiltak som fremstår som forsvarlige for å ivareta oppdragsgiverens interesser.

4. Byggelederens plikter (NS 8403 pkt 5)

4.1 Byggeleders uavhengighet (NS 8403 pkt 5.1)

Byggeleder kan ikke samtidig med det aktuelle oppdraget påta seg andre oppdrag i samme prosjekt, med mindre oppdragsgiveren har gitt skriftlig samtykke til dette.

Byggeleder kan heller ikke påta seg oppgaver for andre oppdragsgivere i direkte eller indirekte tilknytning til dette prosjekt, med mindre oppdragsgiver har gitt skriftlig samtykke til dette.

4.2 Oppbevaringsplikt (NS 8403 pkt 5.5)

I forhold til denne bestemmelse anses oppdraget avsluttet ved overtakelse eller ved siste reklamasjonsbefaring dersom oppdraget omfatter arbeid i forbindelse med reklamasjonsbefaringer.

5. Offentligrettslige krav (NS 8403 pkt 6)

Krav til gjengs lønn og arbeidsvilkår for arbeidstakere

Byggelederen skal sørge for at ansatte i egen organisasjon og ansatte hos kontraktsmedhjelpere som direkte medvirker til oppfyllelse av kontrakten, har lønns- og arbeidsvilkår i samsvar med denne bestemmelsen.

På områder dekket av forskrift om allmenngjort tariffavtale skal lønns- og arbeidsvilkårene være i samsvar med gjeldende forskrifter. På områder som ikke er dekket av forskrift om allmenngjort tariffavtale, skal lønns- og arbeidsvilkårene være i henhold til gjeldende landsomfattende tariffavtale for den aktuelle bransje.

Med lønns- og arbeidsvilkår menes i denne sammenheng bestemmelser om

- a) minste arbeidstid,
- b) lønn, herunder overtidstillegg, skift- og turnustillegg og ulempetillegg, og
- c) dekning av utgifter til reise, kost og losji, i den grad slike bestemmelser følger av tariffavtalen.

Alle avtaler byggelederen inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser. Dersom byggelederen ikke etterlever klausulen, har oppdragsgiveren rett til å holde tilbake deler av kontraktssummen til det er dokumentert at forholdet er i orden. Oppdragsgiveren kan holde tilbake et beløp tilsvarende ca. to ganger besparelsen for arbeidsgiveren.

Byggelederen skal på oppfordring legge frem dokumentasjon for lønns- og arbeidsvilkårene som blir benyttet. Byggelederen skal også fremlegge dokumentasjon på lønns- og arbeidsvilkårene hos kontraktsmedhjelperne. Lederen av byggelederens virksomhet er ansvarlig for at denne kontraktsbestemmelsen blir etterlevd.

6. Økt innsats (NS 8403 pkt 7.3)

Byggelederen skal øke sin innsats, både når det gjelder omfang og tidsmessig utstrekning, etter pålegg fra oppdragsgiveren. NS 8403 pkt 7.3 første ledd siste setning utgår.

7. Honorar (NS 8403 pkt 10)

7.1 Valg av honorarform (NS 8403 pkt 10.1)

For oppdrag honorert etter medgått tid gjelder NS 8403 pkt 10.2 og punkt 7.2 nedenfor. For oppdrag honorert etter fast pris gjelder NS 8403 pkt 10.3 og punkt 7.3 nedenfor. I tillegg gjelder punkt 7.4 og 7.5 nedenfor for begge honorarformer.

7.2 Oppdrag honorert etter medgått tid (NS 8403 pkt 10.2)

7.2.1 Timesatser/dagsatser (NS 8403 pkt 10.2.2)

Timesatser og dagsatser skal dekke all kopiering, ikke kun intern kopiering.

7.2.2 Honorarbudsjett (NS 8403 pkt 10.2.3)

Byggeleders plikt til uten ugrunnet opphold skriftlig å varsle oppdragsgiver dersom budsjettet vil bli overskredet, gjelder også dersom andre forhold enn utviklingen i prosjektet viser dette.

7.2.3 Byggelederens spesifikasjon av medgått tid mm (NS 8403 pkt 10.2.4)

Byggeleders spesifiserte oppgaver skal sendes oppdragsgiver sammen med faktura, jf. NS 8403 pkt 11.1 (Teksten, "hver fjerde uke" i NS 8403 pkt 10.2.4 første setning, utgår.). Slik spesifikasjon regnes ikke som gyldig varsel etter NS 8403 pkt 10.2.3.

7.2.4 Endrings-/tilleggsarbeider (tillegg til NS 8403 pkt 10)

Byggeleders plikt til å utføre slike arbeider reguleres av NS 8403 pkt 7.3.

7.3 Oppdrag til fast pris (NS 8403 pkt 10.3)

7.3.1 Tidsforbruk (NS 8403 pkt 10.3.2)

NS 8403 pkt 10.3.2.1 utgår. NS 8403 pkt 10.3.2.2 første setning skal lyde som følger:
Byggelederen skal bruke den tid som er nødvendig for å utføre ytelsene kontrakten omfatter, jf NS 8403 pkt 10.3.1.

7.3.2 Byggeleders rett til tillegg (NS 8403 pkt 10.3.3)

Fastprishonoraret for utførelse av oppdraget, slik dette er spesifisert i kontraktsdokumentene, herunder ytelsesbeskrivelsen, er ikke gjenstand for annen regulering enn nevnt i NS 8403 pkt 10.3.3 og punktene 7.4 og 7.5 nedenfor.

7.3.3 Oppdragsgivers rett til prisavslag (NS 8403 pkt 10.3.4)

NS 8403 pkt 10.3.4 utgår.

7.3.4 Spesifikasjon av tilleggshonoraret (NS 8403 pkt 10.3.6)/Tilbud om fast tilleggshonorar (NS 8403 pkt 10.3.7)

NS 8403 pkt 10.3.6 siste setning og pkt 10.3.7 utgår og erstattes med følgende:
Byggelederen skal gi oppdragsgiver et tilbud om fastprishonorar for tilleggsarbeidet som svarer til det merarbeid tillegget vil påføre byggelederen. Honoraret skal reflektere denne kontraktens priser. Hvis partene ikke blir enige, skal honoreringen skje etter medgått tid iht. de timerater som er avtalt i kontrakten eller, dersom timerater ikke er avtalt, sedvanlige timerater i bransjen.

7.4 Utgifter (NS 8403 pkt 10.4)

NS 8403 pkt 10.4 utgår og erstattes med følgende:

Alle kostnader i forbindelse med gjennomføringen av oppdraget er inkludert i honoraret, herunder kostnader i forbindelse med reiser til og fra byggeplassen, byggemøter m.v. Byggeleder kan likevel kreve følgende dekket av oppdragsgiveren i tillegg til avtalt honorar:

- utlegg til engasjement av spesialister i den utstrekning slik dekning er avtalt med oppdragsgiver på forhånd.
- særskilte reiser som er avtalt med oppdragsgiver. Reisene godtgjøres etter Statens reiseregulativ.

8. Betaling (NS 8403 pkt 11)

8.1 Generelt (NS 8403 pkt 11.1)

For oppdrag som honoreres etter medgått tid skal spesifisering og dokumentasjon være i overensstemmelse med NS 8403 pkt 10.2.4.

Det skal sendes særskilte fakturaer for:

- Ordinære avdrag på fastprishonoraret eller utført arbeid avregnet etter timepris som merkes **A-konto**.
- Endrings- og tilleggsarbeider som merkes med rekvisisjons nummer og **Tillegg**.
- Dekning av utgifter som merkes med rekvisisjons nummer og **Utgifter**.

Partene skal bli enige om en avdragsplan som det kan kreves betaling etter. Det skal klart fremgå av planen hvilken sammenheng det er mellom avdragsplanen og honorarbudsjettet for oppdrag

som honoreres etter medgått tid, og mellom avdragsplanen og fremdriften ved oppdrag som honoreres til fast pris. Ved endringer i honorarbudsjetten eller fremdriften, skal avdragsplanen forskyves tilsvarende.

Avdragene skal betales etter mottakelse av avdragsfaktura fra byggeleder. Av fakturaen skal fremgå avtalt honorar/avtalt timepris og tidligere fakturerte avdrag.

9. Avbestilling (NS 8403 pkt 12)

Oppdragsgiver kan avbestille hele eller deler av det gjenstående oppdraget. Byggeleder har ikke krav på erstatning dersom avbestillingen skyldes bevilgningsmessige-, naboettslige- eller reguleringsmessige forhold.