



ARNTZEN
DEBESCHE

BÆREKRAFT I KONTRAKTSRETTSLIG PERSPEKTIV

MED SÆRLIG FOKUS PÅ KONTRAKTSREGULERING AV BREEAM-NOR



- Klimakonvensjonen
- Konvensjonen om biologisk mangfold



- Konvensjonen mot ørkenspredning



- Kyotoprotokollen



- Parisavtalen
- FNs bærekraftsmål



- EUs klimaavtale

Grunnloven

Forurensningsloven

Anskaffelsesloven

Naturmangfoldloven

Vannressursloven

Produktkontrollloven

Bustadoppføringslova

Åpenhetsloven

Plan- og bygningsloven

Klimaloven

Regnskapsloven

- Byggteknisk forskrift (TEK)
- Byggesaksforskriften
- Anskaffelsesforskriften
- Forurensningsforskriften
- Samtrafikkforskriften
- Avfallsforskriften
- Forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk byggverk

Offentlige vedtak, rundskriv osv.

Byggeindustrien bygg.no

BEHOV FOR MER PLASS? NYE LOKALER PÅ FÅ UKER!

expandia

sto

Gi oss strengere miljøkrav!



Er det behov for vedlikehold eller nyinstallasjoner **Vi kan ildfast murverk!**

Statsbygg: **Gi byggebransjen strengere klimakrav**

Teknikk forsker (TEK17) bør stille krav som leder bransjen i riktig retning. Den nye regjeringen bør handle bærekraftsmessige frakter ved å bidra til å skjerpe kravene i ny TEK.

Selg bilen fra yogateppet

Enkleste måten å selge bilen på

Rapport: Klimaomstillingen går for sakte

Den radikale omstillingen som trengs for at Norge skal nå klimamålene mangler, ifølge en EY-rapport. Klima- og miljøminister Ola Elvestuen vurderer blant annet strengere krav til rapportering fra norske bedrifter.

ANLEGGSMASKINEN

Hostkampanje på dieseltank.no



Still strengere klimakrav til oss i bygg- og anleggsbransjen, Monica Mæland! | Andersen, Aspelund, Bengtsson, Folvik og Øyno

Monica Andersen, Øyvind Aspelund, Henry Bengtsson, Kjetil Folvik, Erik Øyno

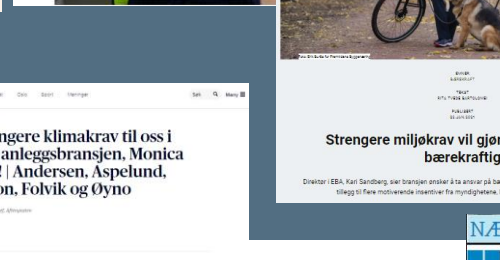
Gi oss rammer for et grønt skifte, så gjør vi jobben

Sett opp prisen på utslipp, men gradvis og bedriftene til å rapportere om utslipp. Så næringslivet til et grønt skifte.

Har du digitalisert din byggeprosess?

Strengere miljøkrav vil gjøre bransjen mer bærekraftig

Director i EBA, Karl Sandberg, sier bransjen ønsker å ta ansvar på bærekraft. Han mener lovplagte klimakrav i tillegg til flere motiverte insentiver fra myndighetene, kan gjøre bransjen enda bedre.



Innlegg: Må få strengere miljøkrav for bygg

1 min Publisert: 02.11.20 – 17.44 Oppdatert: 3 måneder siden

Jatak blir **Jatak-alliansen**

Byggenæringen kan kutte utslipp tilsvarende 2,3 millioner bensinbiler: - Vi er den verste næringen

ØKONOMI

Vil ha lov-endring for å kreve utslippsfrie byggeplasser

Trondheim kommune er i forberedelse på å innføre et lovendring som krever utslippsfrie byggeplasser.

Strengere miljøkrav fra Statens gvesen – innfører CEEQUAL-rifisering

Plan- og bygningsloven lar ikke kommunen kreve utslippsfrie anleggsplasser for private utbyggere - vil be om lovendring

Det offentlige stiller for få miljøkrav

Statens Bygningskommission og kommunene er lavlystet i å gi miljøkrav til innbyggere. Planarbeid er de offentlige myndighetene følger ikke pålagte.

NÆRINGSEIENDOM

For mye bruk og kast i bransjen

Nicola Bilici: **Hadde gir bygg- og eiendomsbransjen det gyltige lag når det kommer til ombruk. - Men nå kommer presset fra de unge neobankene, sier han.**

Bygg og eiendom står for 40 % av CO2-utslippene

TEMA I DAG

1. Dagens avtalepraksis for miljøkrav
2. Eksempler på kontraktsbestemmelser, med utgangspunkt i kontraktsveilederen for BREEAM-NOR

DAGENS AVTALEPRAKSIS

STANDARDKONTRAKTENE

Generelle bestemmelser om at kontraktsarbeidet skal være i henhold til offentlig-rettslige krav og generell bestemmelse om erstatning ved skade på miljø

BYGGEBRANSJENS EGNE MILJØKRAV

Standardiserte avtalebestemmelser og spesifikke reguleringer

Eksempler:

- Statsbyggs bestemmelser om ytre miljø i «Totalentrepriseboka» pkt. 10.8-10.11 og i «Blåboka» pkt. 7.8-7.11
- Statens vegvesens bestemmer om ytre miljø i «C2 Spesielle kontraktsbestemmelser for Statens vegvesen»

«LAG PÅ LAG»-KONTRAKTSTRUKTUR

Andre verktøy som f.eks. miljøsertifiseringer og miljøoppfølgingsplaner

DAGENS AVTALEPRAKSIS – NORSK STANDARD



Norsk Standard
NS 8407:2011

ICS 91.010.20
Språk: Norsk

**Alminnelige kontraktsbestemmelser for
totalentrepriser**

14.4 Lover, forskrifter og offentlige vedtak

Kontraktsgjenstanden skal være i samsvar med lover, forskrifter og offentlige vedtak.

Dersom det etter at totalentreprenøren avga sitt tilbud

- a) skjer forandringer i lover og forskrifter eller
- b) fattes enkeltvedtak

som innebærer at kontraktsgjenstanden må endres, kan totalentreprenøren påberope dette som en endring, og skal i så fall varsle etter 32.2.

Dette gjelder bare dersom totalentreprenøren ikke burde tatt forholdene i bokstav a og b i betraktning da tilbudet ble gitt, og han heller ikke burde unngått følgene av dem.

DAGENS AVTALEPRAKSIS – BRANSJEAKTØRENE'S EGNE MILJØKRAV



Statens vegvesen

10.8 Ytre miljø - Tropisk tømmer og fredet skog

Som følge av at byggherren ikke skal ha regnskogmateriale eller materiale fra fredet skog i sine bygg eller på sine byggeplasser, og som følge av manglende pålitelige sertifiseringsordninger for trevirke, skal totalentreprenøren planlegge og utføre kontraktarbeidet slik at tropisk trevirke ikke blir benyttet eller forefinnes på byggeplass.

Totalentreprenøren kan søke byggherren om unntak fra dette. Vedlagt søknaden skal følge dokumentasjon fra pålitelig, uavhengig tredjepart om opprinnelsesland og tresort, samt forsikring om at trevirket ikke kommer fra regnskog eller fredet skog. Byggherren avgjør etter eget skjønn om unntak skal gis, og gjør særskilt oppmerksom på at unntak ikke kan påregnes.

Aksept av totalentreprenørens tilbud anses ikke som et meddelt unntak etter denne bestemmelse.

Dersom det på tross av bestemmelsene ovenfor, i kontraktsarbeidet eller på byggeplass, finnes eller kan finnes trevirke fra regnskog, fredet skog eller tropisk trevirke som ikke er godkjent av byggherren, er dette å anse som en mangel som kan kreves rettet for totalentreprenørens regning, uavhengig av kostnadene ved slik retting. Byggherren kan i tillegg kreve dekket sitt tap som følge av mangelen. For øvrig gjelder kontraktens misligholdssanksjoner.

32.3 Tømmer og treprodukter

Entreprenøren skal kunne dokumentere at tømmer og treprodukter som benyttes i kontraktsarbeidene ikke er tilknyttet ulovlig hogst eller treprodukter.

MILJØSERTIFISERING

- Miljøsertifisering er ekstern og uavhengig verifisering av at bestemte miljøkrav er ivaretatt
- BREEAM er den mest anerkjente miljøsertifiseringsordningen for bygg, både i Norge og internasjonalt
 - Norsk versjon: BREEAM-NOR v 6.0 (2022)
- CEEQUAL er et tilsvarende sertifiseringssystem til infrastruktur- og anleggsprosjekter
 - Internasjonal versjon som norske prosjekter kan benytte
 - Kommer en norsk veileder

BREEAM®





BEHOVET FOR AVTALEREGULERING

- Ingen eksplisitt regulering av miljøkrav i standardkontraktene
- Betydelig variasjon i miljøkrav mellom ulike aktører
- Ofte mangelfull regulering hvor partene er enige om at et bygg eller anlegg skal miljøsertifiseres
- Behov for mer enhetlig og tydeligere regulering av aktuelle spørsmål

BREEAM-NOR i totalentreprisekontrakter



Innhold

1	Innledning	5
	Bruk av veilederen	6
2	Overordnede føringer	8
2.1	Oppstart	8
2.2	Samspill	8
2.3	Tiltransport	9
2.4	Incentivordning	9
3	Vilkår for BREEAM-NOR	10
A.	Krav om bruk av BREEAM-NOR-manual	10
B.	Sertifiseringsnivå og BREEAM-kvaliteter (NS 8407 pkt. 14.1 og 14.3)	10
C.	Samarbeid og samordning (NS 8407 pkt. 3)	11
D.	Organisering	11
E.	Gjennomføring	12
F.	Fremdrift (NS 8407 pkt. 21)	12
G.	Forberedelse til overtakelse (NS 8407 pkt. 36)	14
H.	Dagmulkt (NS 8407 pkt. 40.2)	14
I.	Særlig incentivordning (NS 8407 pkt. 26)	14
J.	Mangler ved kontraktsgjøstanden (NS 8407 pkt. 42)	15



FORMÅL

- Løfte BREEAM på dagsorden
- Knytte sertifiseringsprosessen og byggeprosessen tettere sammen
- Sikre at partenes miljøambisjoner og avtalte miljøkvaliteter oppnås

A photograph of three construction workers on a site. A woman in a grey hard hat and yellow safety vest is holding a tablet, looking at it intently. Two men in yellow hard hats and safety vests are looking at the tablet with her. The background shows a construction site with scaffolding and buildings under construction.

MILJØKRAV I KONTRAKTER

- Organisering og roller
- Krav til kontraktsgjenstanden
- Kontroll og oppfølging
- Sanksjoner og incentiver

EKSEMPLER PÅ KONTRAKTSBESTEMMELSER

ORGANISERING OG ROLLER



Revisor

Vurderer om BREEAM-kvaliteten anses dokumentert og poeng oppnådd



AP

Følger opp prosjektet frem til ferdigstilling, og bidrar til at sertifiseringsnivået oppnås



Fagekspert
/sakkyndig

Bidrar med sakkyndig ekspertise til analyser og beslutninger

Viktig at kontrakten har en klar regulering av hvordan sertifiseringsprosessen i prosjektet organiseres og hvem som har ansvar for de ulike aktørene i prosessen



D. Organisering

D.1 BREEAM-NOR-revisor (revisor)

Byggherren har engasjert følgende revisor: [Fyll inn].

Revisor har registrert prosjektet hos Grønn Byggallianse. Kostnadene knyttet til revisjonen betales av byggherren.

D.2 BREEAM-NOR-AP

Er ikke annet avtalt, skal totalentreprenøren engasjere akkreditert profesjonell (AP). Denne skal følge prosjektet frem til ferdigstilling, og bidra til at ønsket sertifiseringsnivå oppnås. Kostnadene til AP dekkes av totalentreprenøren.

[Hvis relevant: AP engasjert av byggherren skal tiltransporteres til totalentreprenøren etter reglene i NS 8407 pkt. 13.]

D.3 Fagekspert

Totalentreprenøren plikter å engasjere nødvendige fagekspert for å oppnå sertifiseringsnivå og BREEAM-kvaliteter som avtalt. Kostnadene til fagekspert dekkes av totalentreprenøren.

[Hvis relevant: Fagekspert engasjert av byggherren skal tiltransporteres totalentreprenøren etter reglene i NS 8407 pkt. 13.]



KRAV TIL KONTRAKTSGJENSTANDEN



Sertifiseringsnivå

1. Outstanding
2. Excellent
3. Very Good
4. Good
5. Pass



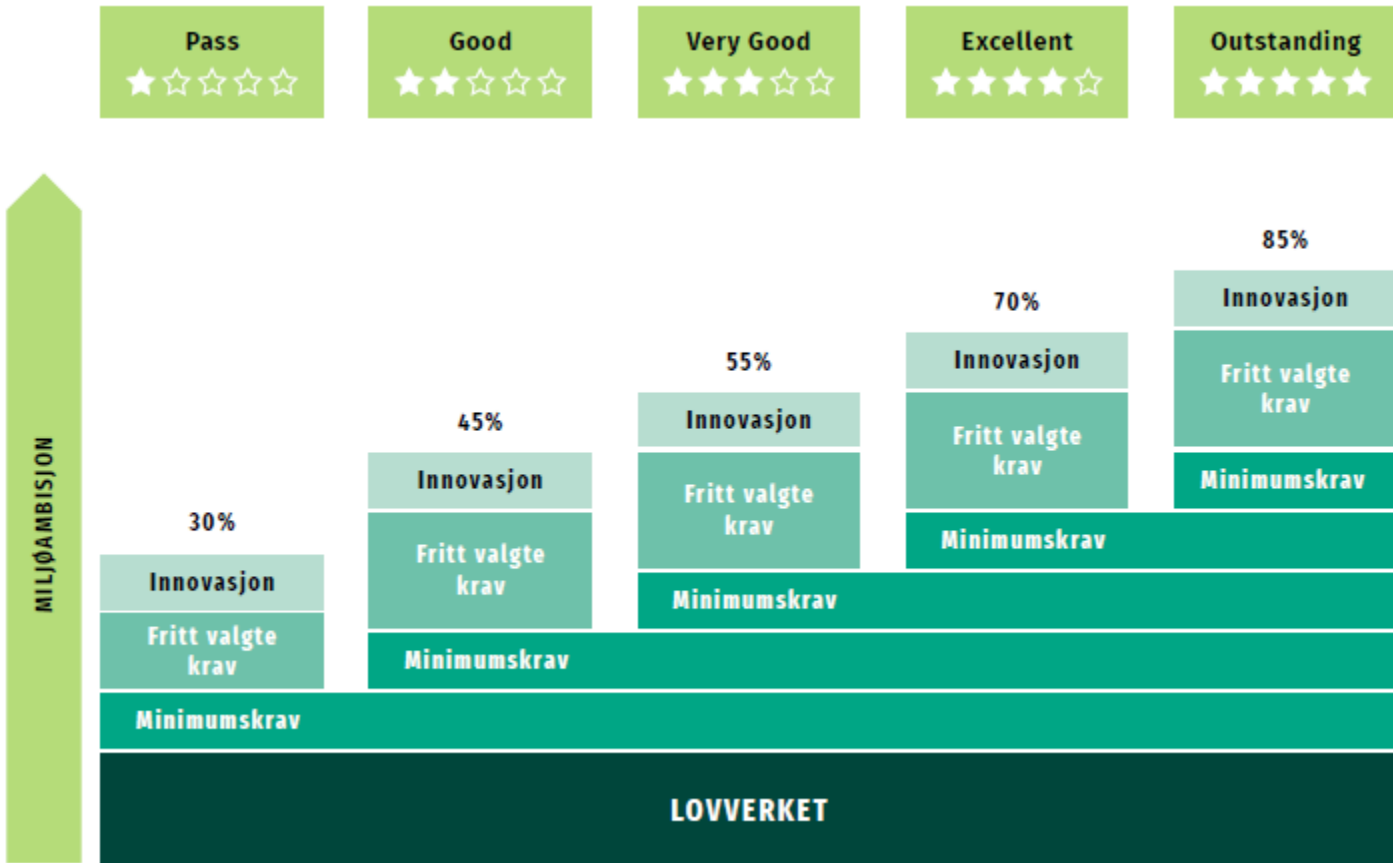
Poengsystem

Oppnådd sertifiseringsnivå bestemmes av antall poeng som oppnås innen hvert emne



Kategorier

Ledelse, helse og innemiljø, energi, transport, vann, materialer, avfall, arealbruk og økologi, forurensning



Figur fra Grønn Byggallianses veileder [Slik lykkes du bedre med ditt BREEAM-prosjekt](#)



SAMARBEID OG SAMSPILL

- Optimalisering av miljøkvaliteter og gjennomføringen av BREEAM-prosessen
- Felles strategi for hvordan ønsket sertifisering og kvaliteter skal oppnås
- Vurdere kvaliteter opp mot kostnader og miljøeffekt
- Drøfte behov for fageksperter

SERTIFISERINGSNIVÅ OG MILJØKVALITETER

B. Sertifiseringsnivå og BREEAM-kvaliteter (NS 8407 pkt. 14.1 og 14.3)

Sertifiseringsobjektet skal oppnå sertifiseringsnivået [sett inn sertifiseringsnivå]. Totalentreprenøren plikter å levere kontraktsgjenstanden slik at dette sertifiseringsnivået oppnås som ferdigstillelsessertifikat. [Hvis relevant: Tilsvarende sertifiseringsnivå skal også oppnås som prosjekteringscertifikat.]

Totalentreprenøren skal oppfylle minstekravene til BREEAM-kvaliteter som følger av avtalt sertifiseringsnivå. Innenfor det avtalte sertifiseringsnivået, skal totalentreprenøren også oppnå følgende krav og poeng:

Nr.	Emne	BREEAM-kvalitet	Poengkrav	Kommentar
B.1	LE 01 Valg av tomt	Tidligere utbygget areal	2 poeng	Byggherrens ansvar.
B.2	Mat 01 Bærekraftige materialvalg	Krav til miljømerkede produkter	2 poeng	
B.3	Ene 01 energieffektivitet	Krav til byggets <u>energiytelse</u>	12 poeng	
B.4	[Kategori]	[Beskrivelse av BREEAM-kvalitet]	[•] poeng	[Eventuell kommentar]

- Kontrakten bør legge opp til at byggherre kan spesifisere krav til ulike miljøkvaliteter og kategorier



RISIKO FOR PROSJEKTERING



E. Gjennomføring

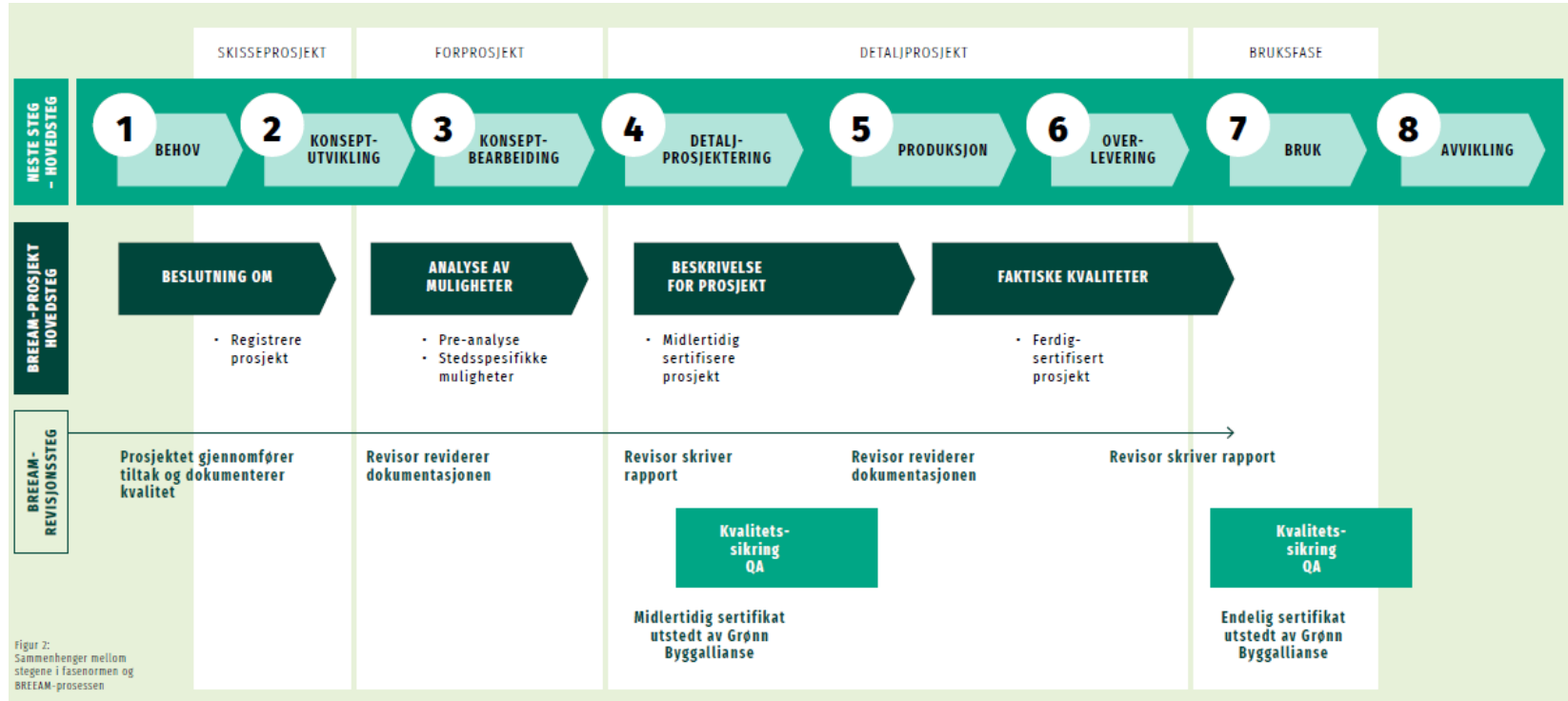
E.1 Byggherrens prosjektering (NS 8407 pkt. 24.2)

Totalentreprenøren overtar risikoen for alle løsninger og annen prosjektering utarbeidet av eller på vegne av byggherren i henhold til NS 8407 pkt. 24.2. Dette inkluderer risikoen for at byggherrens prosjektering oppnår sertifiseringsnivå og poengkrav for BREEAM-kvaliteter som avtalt i pkt. B.

Totalentreprenøren overtar ikke risikoen eller ansvaret for tidsavhengige BREEAM-poeng som byggherren skulle oppnådd før kontraktsinngåelsen.

-
- Totalentreprenøren overtar risikoen for byggherrens prosjektering
 - Følger reglene i NS 8407 – avvik til ugunst for entreprenøren fører ofte til tvister
 - Ikke risiko for tidsavhengige BREEAM-poeng som byggherren skulle oppnådd

BREEAM OG STEGNORMEN



Figur 2: Sammenhenger mellom stegene i fasnormen og BREEAM-prosessen

Figur fra Grønn Byggallianes veileder [Slik lykkes du bedre med ditt BREEAM-prosjekt](#)



GJENNOMFØRING

- Leveranse av dokumentasjon skal være en del av planleggingen og rapporteringen
- BREEAM skal behandles i både prosjekterings- og byggherremøter (pkt. E.2)
- Totalentreprenøren skal sørge for at dokumentasjon leveres i tide og oppfyller krav til form og kvalitet (pkt. E.3)
- Leveranser av dokumentasjon skal innarbeides i fremdriftsplan (pkt. F)

OVERTAKELSE



G. Forberedelse til overtakelse (NS 8407 pkt. 36)

Med mindre noe annet er avtalt, skal totalentreprenøren levere komplett dokumentasjon i henhold til pkt. E.3 til byggherren og revisor senest tre uker før overtakelsesforretningen.

På overtakelsesforretningen skal revisor delta for å gjennomføre sin ferdigbefaring. |

-
- Kontraktsmessig overtakelse og BREEAM-sertifisering er i dag adskilte prosesser
 - I praksis overtas bygget uten at byggherren vet om avtalt sertifiseringsnivå vil bli oppnådd
 - Ambisjon om tettere integrering mellom overtakelse og sertifisering

SANKSJONER – FORSINKELSE

- Klare frister og dagmulkt ved forsinket dokumentasjon (pkt. H)
- Dagmulkten slutter å løpe ved overlevering av dokumentasjon til byggherre og revisor



Beskrivelse av frist	Frist	Dagmulkt per hverdag
[Frist for dokumentasjon til prosjekterings sertifikat]	[Tidspunkt]	[•] kr
[Frist for komplett dokumentasjon, se pkt. G]	[Tre uker før overtakelsesforretningen]	[•] kr
[•]	[•]	[•] kr

SANKSJONER – MANGLER

- Det foreligger mangel hvis avtalte miljøkrav ikke er oppfylt (pkt. J)
 - Ikke bare med hensyn til sertifiseringsnivå, men også konkrete avtalte miljøkvaliteter
-



UTBEDRING

Med mindre utbedringskostnadene er klart uforholdsmessige



PRISAVSLAG

Hvis mangelen ikke utbedres



ERSTATNING

Selv om mangel utbedres eller byggherren tilkjennes prisavslag



BONUS OG BETINGET VEDERLAG

- Incentiver som stimulering for gode miljøkvaliteter i byggeprosjektet
- Samordning av eventuelle bestemmelser om bonus / betinget betaling og øvrige bestemmelser om vederlag og betaling



I. Særlig incentivordning (NS 8407 pkt. 26)

For å stimulere til best mulig miljøkvalitet i prosjektet, har partene blitt enige om følgende:

Deler av det avtalte vederlaget er betinget av at totalentreprenøren oppnår samtlige poeng for avtalte BREEAM-kvaliteter i henhold til pkt. B	Avtalt beløp: [•]
Totalentreprenøren tilgodeses med en bonus dersom samtlige poeng for avtalte BREEAM-kvaliteter i henhold til pkt. B oppnås	Avtalt bonus: [•]

36.8 Bonus og trekk som følge av prestasjon i 3. part godkjent sertifisert bærekraft og kvalitetssystem (CEEQUAL eller liknende)

Dersom entreprenøren gjennomfører kontraktsarbeidet med høyere prestasjon enn byggherrens minstekrav (tilsvarende «Very good» i CEEQUAL) utbetaler byggherren bonus dersom øvrige krav under pkt. 32.5 er oppfylt. Tilsvarende trekkes det ved prestasjoner under byggherrens minstekrav (tilsvarende «Very good» i CEEQUAL).

Beløpet den maksimale bonusen eller trekket kan utgjøre, er fast og reguleres ikke i løpet av kontraktsperioden.

Bonus utgjør kr. 10 000 000 – ti millioner - for prestasjon ett nivå høyere enn byggherrens minstekrav (tilsvarende «Excellent» i CEEQUAL).

Bonus utgjør kr. 20 000 000 - tyve millioner - for to nivå høyere enn byggherrens minstekrav (tilsvarende «Outstanding» i CEEQUAL).

Statens vegvesen utbygging
Prosjekt: E18 Vestkorridoren
Entreprise: E103 Strand - Ramstadsletta

2020-11-27

C Kontraksbestemmelser NS 8407:2011

C2 Spesielle kontraksbestemmelser for bygging, Statens vegvesen

Side C2 - 62

Trekk for prestasjon under «Very good» utgjør kr 10 000 000 – ti millioner - for prestasjon ett nivå under byggherrens minstekrav (tilsvarende «Good» i CEEQUAL)

Trekk for prestasjon under «Very good» utgjør kr. 20 000 000 - tyve millioner – for prestasjon to nivå under byggherrens minstekrav (tilsvarende «Pass» i CEEQUAL).

Dersom entreprenøren velger å sertifisere prosjektet etter en annen sertifiseringsordning enn Ceequal, skal entreprenøren dokumentere hvilket karakternivå fra denne ordningen som tilsvarer «Very good» for Ceequal. Tilsvarende dokumentasjonskrav gjelder også dersom entreprenøren mener han presterer på et høyere eller lavere nivå.



Foto: Mikkel Walløe/Skanska

Åpnet ny E16 på Jevnaker –
Vegvesenet må betale klimabonus
til Skanska



KONTRAKTS- TEKNIKK OG PRIORITET

- Sikre at ønskede miljøkvaliteter fremgår klart i kontraktsgrunnlaget
- Sikre at miljøkravene får ønsket prioritet ved eventuell motstrid, og ta ut bestemmelser som ikke er relevante
- Videreføre relevante krav og sanksjoner i underentreprisekontrakter



Samarbeid med Grønn Byggallianse om utarbeidelse av kontraktsveileder for bruk av BREEAM



Medlem av Skift og har ledet arbeidsgruppen for grønne innkjøp samt deltatt i arbeidsgruppen for bygg og eiendom



Vertskap for Ungt Entreprenørforum med fokus på det grønne skiftet i bygg- og anleggsbransjen



Medlem av UN Global Impact



Arntzen de Besche er klimanøytrale og alle våre utslipp dekkes av EU-kvoter



2022: Flytter inn i VIA Vika – et bygg med et av markedets høyeste klimasertifiseringer



CAMILLA LAASTAD

Senioradvokat

Mobil: 992 93 990

E-post: cla@adeb.no



VJOSA MAXHUNI

Fast advokat

Mobil: 952 84 186

E-post: vma@adeb.no