

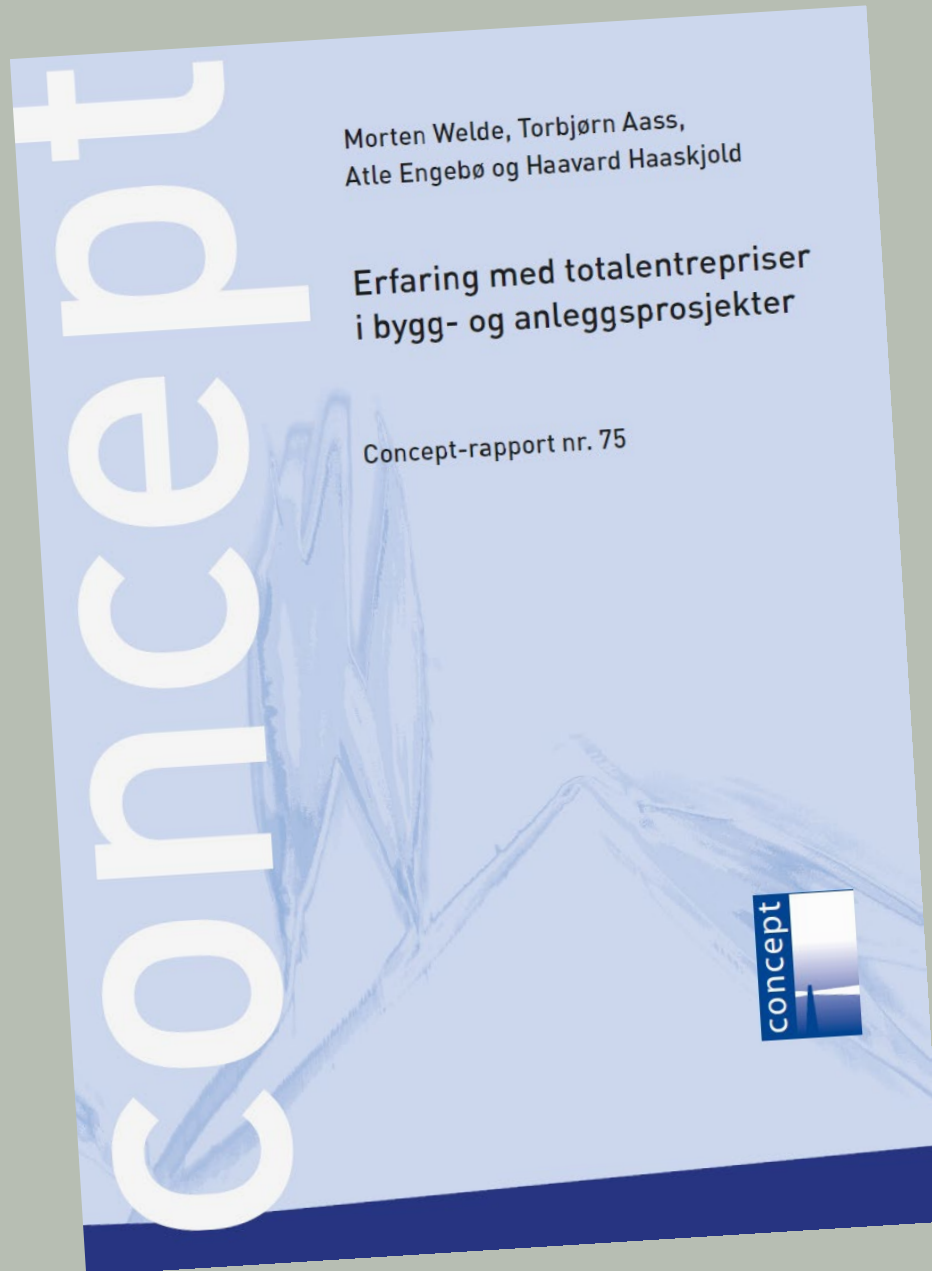
Concept-rapport nr. 75

Erfaring med totalentrepriser
i statlige bygge- og anleggsprosjekter

Olav B. Lund

Advokat / Partner i Harris Advokatfirma AS

Styremedlem i Entrepriserettsforeningen i Bergen



Morten Welde, Torbjørn Aass,
Atle Engebø og Haavard Haaskjold

Erfaring med totalentrepriser
i bygg- og anleggsprosjekter

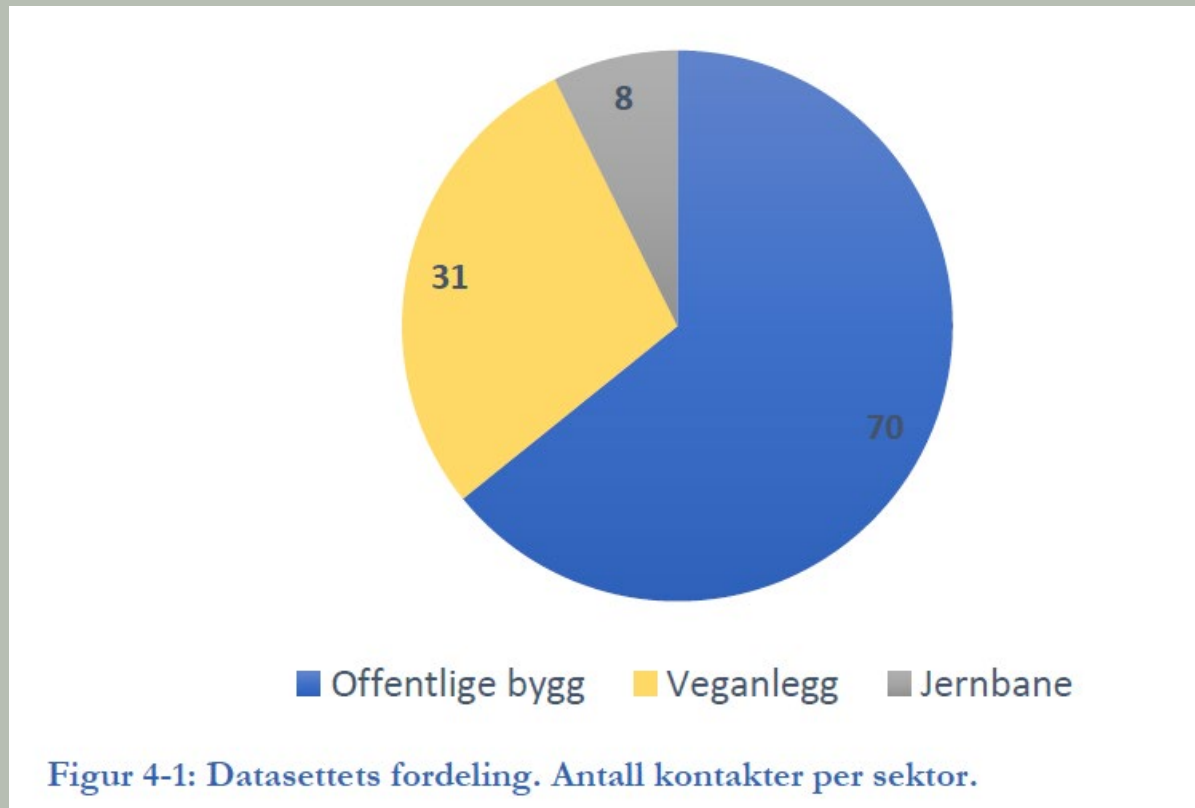
Concept-rapport nr. 75

INNLEDNING

- Utgitt av forskningsprogrammet Concept, juni 2024
- Utarbeidet av 4 NTNU-forskere
- Bakgrunn for rapport:
 - Markant økning i bruken av totalentrepriser det siste tiåret

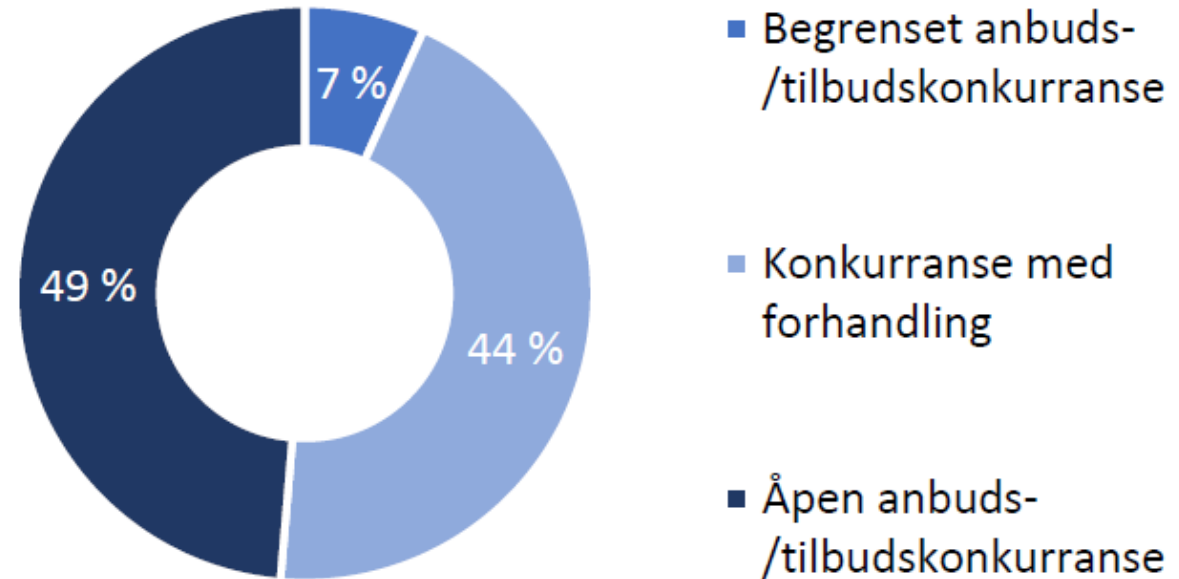
DATAGRUNNLAGET

- Kvantitative data fra 109 kontrakter fra SVV, Nye Veier, Statsbygg, Forsvarsbygg og Bane NOR
- Hele totalentrepriser som omfatter hele bygg eller hele veistrekninger
- 23 intervjuobjekter fra byggherre-, entreprenør- og rådgiversider



DATAGRUNNLAGET

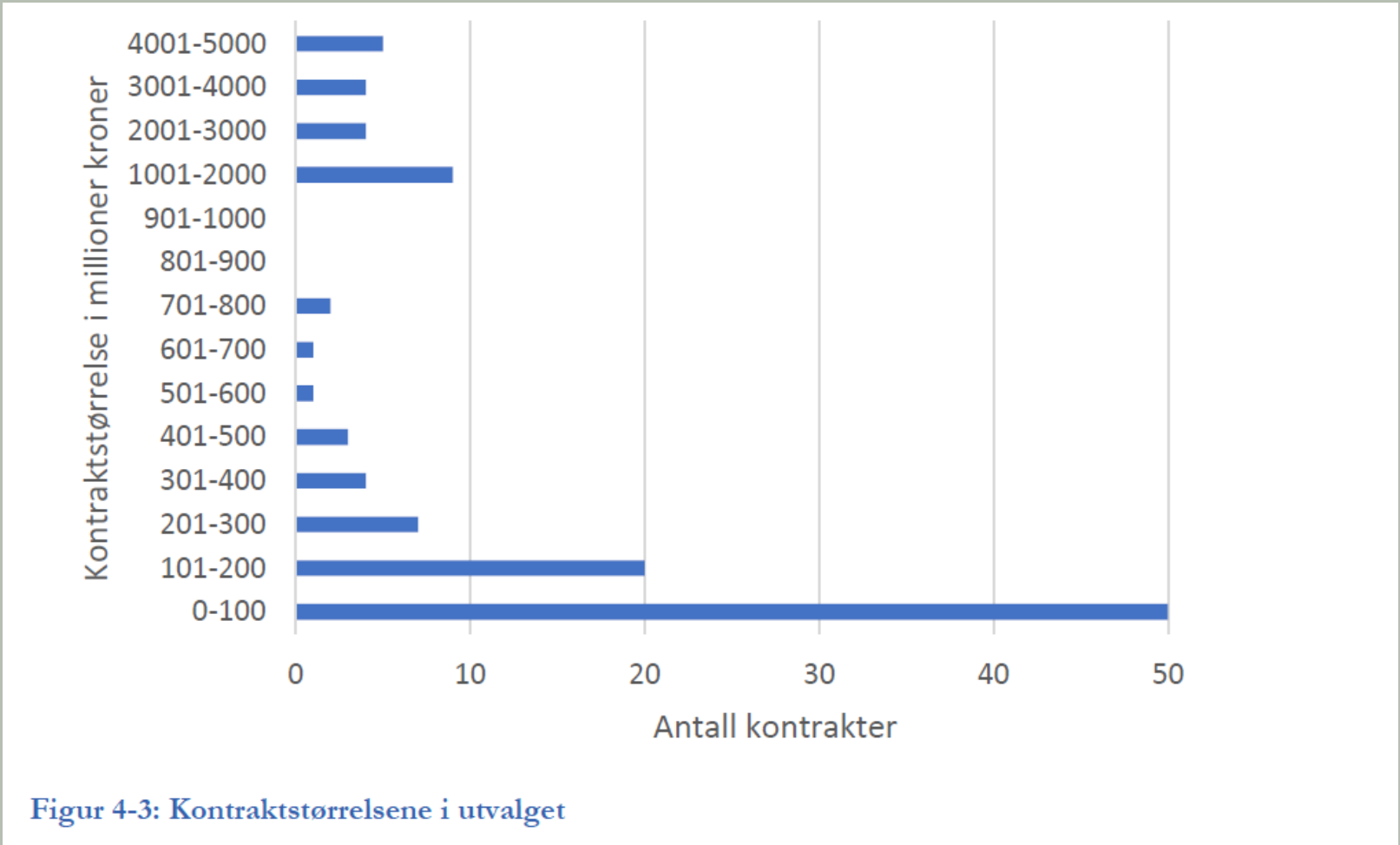
- Variasjon i anskaffelsesprosedyrene
- 49 % åpen konkurranse
- 51% med prekvalifisering



Figur 4-2: Fordeling anskaffelsesprosedyrer

DATAGRUNNLAGET

➤ Variasjon i kontraktsstørrelse



Figur 4-3: Kontraktstørrelsene i utvalget

FORSKNINGSSPØRSMÅLENE I STUDIEN VAR SOM FØLGER:

1. Hvor god er konkurransen om totalentreprisekontrakter?
2. Hvilken kostnadsusikkerhet følger med totalentreprisekontrakter?
3. Gir totalentreprisekontrakter forutsigbar og effektiv fremdrift?
4. Er det andre positive og negative sider ved totalentreprisekontrakter?



**1.
HVOR GOD ER KONKURRANSEN OM
TOTALENTREPRISEKONTRAKTER?**

KONKURRANSESITUASJONEN - FUNN

➤ Anlegg:

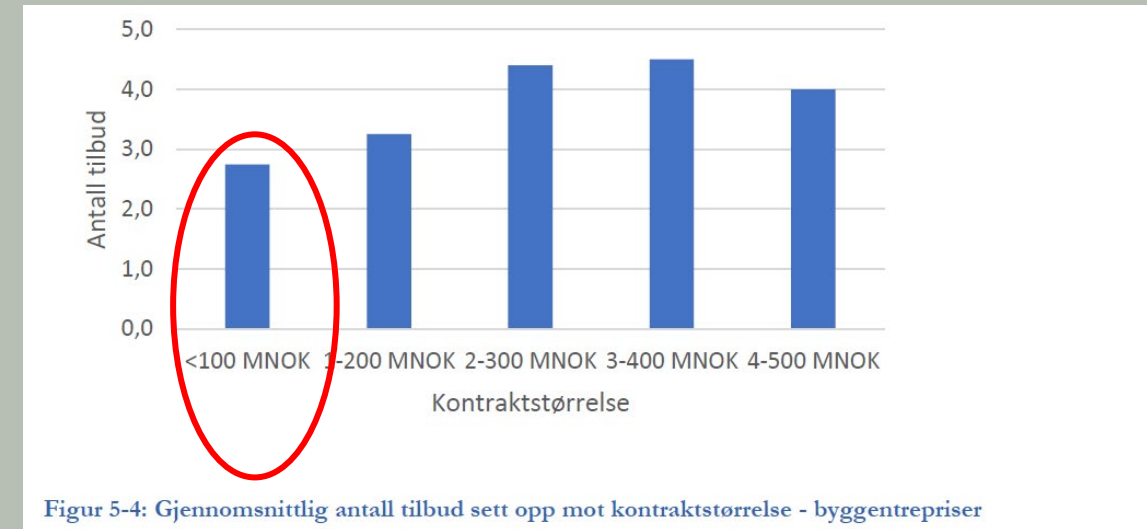
- Både små (<1 MRD NOK) og store (>1 MRD NOK) anleggsentrepriser hadde et gjennomsnitt på tre tilbydere.

➤ Bygg:

- Samlet gjennomsnittlig antall tilbud: 3 stk. tilbydere
- For entrepriser >200 MNOK: over 4 stk. tilbydere
- Færrest tilbydere ved entrepriser <100 MNOK

➤ Konklusjon:

- Det var god interesse i markedet for oppdragene, også de største kontraktene.
- Først når kontraktene oversteg 3 MRD NOK gikk antall tilbud noe ned.



KONKURRANSESITUASJONEN - REFLEKSJON

- Små forskjeller mellom anlegg og bygg.
- Er 3-4 tilbydere tilstrekkelig til å sikre god konkurranse?



serte priser og bedre kvalitet.

Det er flere studiar som har undersøkt kva effekt konkurranse har for prisnivået. Ein studie⁶ som viser effekten av konkurranse på kostnadene ved avfallshandtering i Storbritannia kan vere interessant i denne samanheng. Ved å unnlata å følge regelverkets prosedyrar og krav om konkurranse, vil ikkje kontrakten verte tildelt den leverandøren som har det beste tilbodet i form av lågaste pris og best kvalitet. Det oppstår ein meirkostnad sett i forhold til om kontrakten vert tildelt etter ein open konkurranse. I følgje studien kan denne meirkostnaden overstige 27 prosent, til dømes ved ulovlege direkte innkjøp i ein velfungerande marknad med mange likeverdige leverandørar.

⁶ Asplan Viak har i sin rapport trekt fram studien av Gomex-Lobo og Szymanski (2001): Review of Industrial Organization 18 (105-113). A Law of Large Numbers. Bidding and Compulsory Competitive Tendering for Refuse Collection Contractors. Studien viser at ein ved å gå frå 1 til 2 bodgivarar (frå fråvær av konkurranse til konkurranse med 2) kan få eit fall i kostnadene med opp mot 14 prosent. Ved å gå frå 2 til 3 fell kostnadene ytterlegare med mellom 4 og 8 prosent. Effekten av ytterlegare bodgivarar flatar raskt ut. Den fjerde bodgivaren gir ein prisreduksjon på 3 og 5,5 prosent.

2.

**HVILKEN KOSTNADSUSIKKERHET
FØLGER MED
TOTALENTREPRISEKONTRAKTER?**



KOSTNADSUSIKKERHETEN - FUNN

➤ Anlegg:

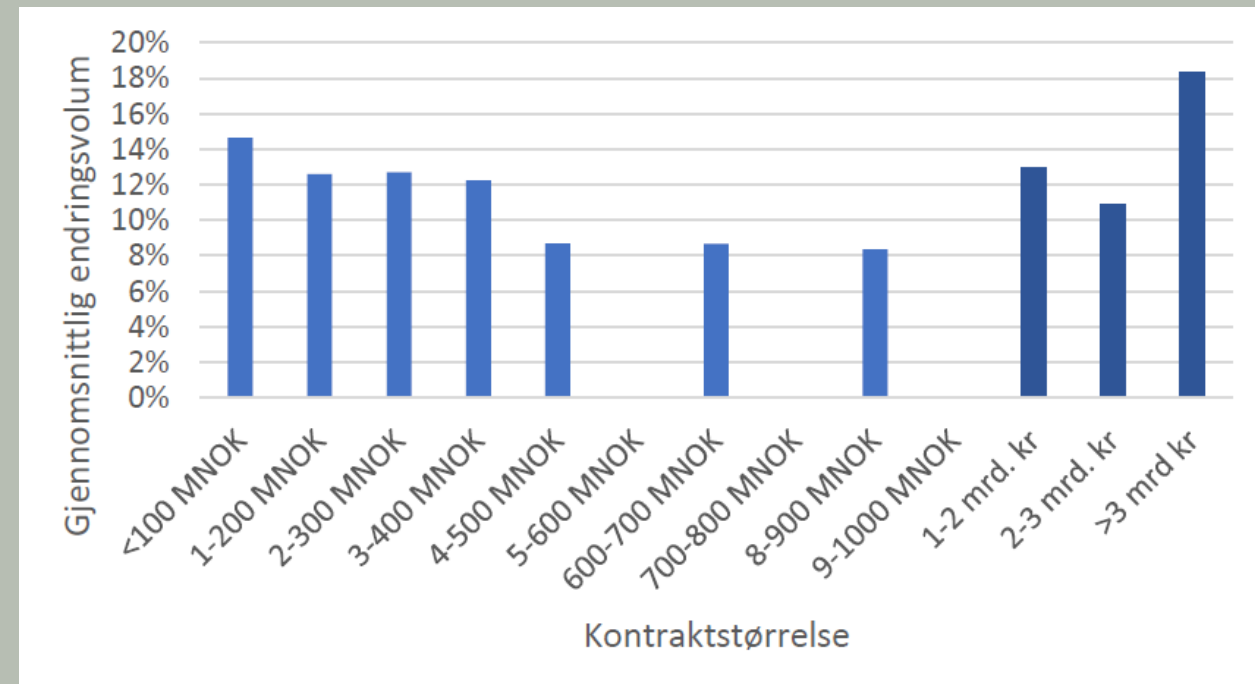
- ❑ Gjennomsnittlig endringsvolum = 13 % av opprinnelig kontraktssum
- ❑ Gjennomsnittlig 32 endringer per 100 MNOK i kontraktssum

➤ Bygg:

- ❑ Gjennomsnittlig endringsvolum = 14 % av opprinnelig kontraktssum
- ❑ Gjennomsnittlig 88 endringer per 100 MNOK i kontraktssum

➤ Konklusjon:

- ❑ *«Betydelig restrisiko, både knyttet til mangler og usikkerhet i konkurransegrunnlaget, så vel som byggherres ønske om å endre, legge til, eller spesifisere ytelsene ytterligere»*



KOSTNADSUSIKKERHETEN - REFLEKSJON

- Endringsvolum: Små forskjeller mellom anlegg og bygg (intervallet 10-15 %).
- Endringsantall: Langt flere per 100 MNOK i kontraktssum i bygg (88) vs. anlegg (32)
- Vesentlig behov for ressurser til oppfølging av kontrakt og prosjekt fra byggherresiden.
 - ❑ Men likevel trolig mindre behov enn ved utførelsesentrepriser.





3.

**GIR TOTALENTREPRISEKONTRAKTER
FORUTSIGBAR OG EFFEKTIV
FREMDRIFT?**

FREMDRIFTSUSIKKERHETEN - FUNN

➤ Anlegg:

- Opprinnelig sluttfrist overholdt i 75 % av tilfellene

➤ Bygg:

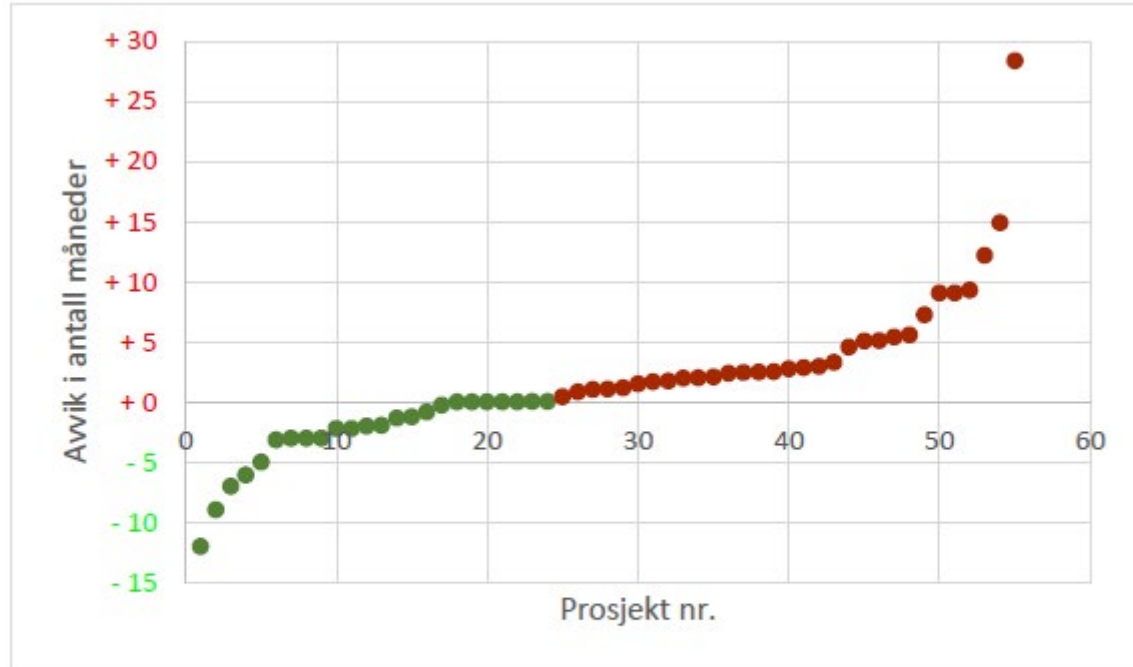
- Opprinnelig sluttfrist overholdt i 25 % av tilfellene
- Forsinkelse på 1–3 måneder = forholdsvis vanlig

➤ Konklusjon:

- Samlet var 58 % av kontraktene forsinket
- Gjennomsnittlig forsinkelse var 2 mnd.

FREMDRIFTSUSIKKERHETEN - REFLEKSJON

- Store forskjeller mellom anlegg og bygg i måloppnåelse (75 % vs. 25 %)
- Får entreprenør jobbe mer uforstyrret i anlegg, ref flere endringer per 100 MNOK i kontraktssum i bygg?



Figur 5-9: Observasjoner av tidspunkt for ferdigstilling av kontraktsarbeider sett i forhold til opprinnelig avtalt frist. $N_{(\text{anlegg})} = 20$, $N_{(\text{bygg})} = 35$.

Hvis du har grunnforholdene på plass og hvis byggherre holder fingrene fra fatet, så går fremdriften bra med en dyktig entreprenør uavhengig av entreprisform.

Entreprenør



**4.
ER DET ANDRE POSITIVE OG
NEGATIVE SIDER VED
TOTALENTREPRISEKONTRAKTER?**

ANDRE FUNN AV INTERESSE:

- *«I totalentrepriser blir det færre konflikter, men tvistesakene er ofte mer komplekse og omfatter større beløp enn i utførelsesentrepriser.»*
- *«En fallgrube som gjør seg særlig gjeldende i totalentrepriser er at ansvar og risiko legges over på entreprenøren som en «sekkepost».»*
- *«Det er godt kjent og akseptert at kvaliteten på leveranser i totalentrepriser legges på et «minimum» som tilfredsstillende krav til funksjon og gjeldende krav, med mindre annet er spesifisert.»*
- *«Et virkemiddel for å sikre god kvalitet og gode løsninger kan være å legge ansvaret for drift og vedlikehold til entreprenør over en lengre periode i etterkant av prosjektet.»*
- *«Prisformatene som ofte benyttes i totalentrepriskontrakter gir mindre innsyn og detaljinformasjon om kontraktspriser. Dette vil på sikt svekke byggherres mulighet til å samle data om priser og prisutvikling.»*
- *«I valg av gjennomføringsmodell og entreprisform bør byggherrer være oppmerksomme på at alle entreprisformer har sine fordeler og ulemper, og være bevisste på hvilke forutsetninger som må oppfylles for at den respektive modell skal fungere.»*

UTVALGTE SITATER:

Det handler kanskje litt om å være heldig. Det er menneskefaktoren, om du er så heldig å møte en du kommer godt overens med. Det er kanskje tilfeldigheter, for det kan man ikke bestemme seg frem til. De prosjektene jeg har sett som går bra, er ofte preget av at de to overste på hver side kommer godt overens.

Rådgiver

I tillegg til å avklare risikoen, så er det viktig med kontinuitet med mannskap, både fra byggherresiden og entreprenørsiden (...) Det er ikke alt som blir skrevet ned, og bytting av mannskap kan føre til misforståelser. Det er bedre hvis nøkkelpersonell blir med gjennom alle faser og for å skape kontinuitet og ha felles forståelse og enighet i gjennomføringen.

Byggherre



Harris
RETT RETNING



Olav B. Lund

Partner / Advokat

obl@harris.no

Tlf. 926 71 511