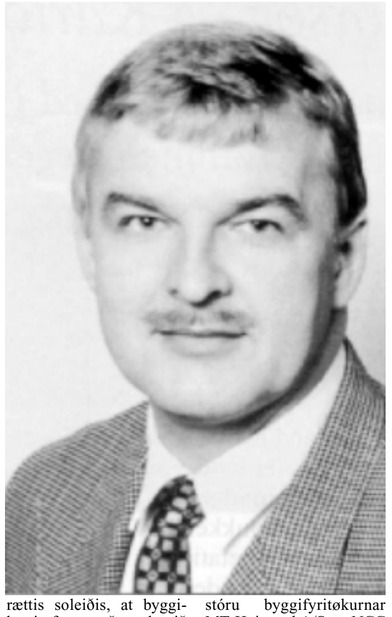
Partalag (»Partnering«) sum avtalugrundarlag innan byggivirksemi

Jóhannus Egholm Hansen



Í samband við, at Føroya Tele fyri fáum døgum síðani boðaði frá, at felagið er í fer við at gera avtalu við eitt nú MT Højgaard um bygging av nýggjum høvuðssæti, og at byggingin skal fremjast undir einum nýggjum avtalugrundarlagi, sum verður nevnt »partalag« (á enskum »partnering«) hevur Sosialurin biði Jóhannus Egholm Hansen, advokat hjá Faroe Law/DANIA Advokatar, sum ráðgevur um byggisáttmálar og sum hevur verið við til at gera fleiri »partalags-avtalur« í Danmark, um at greiða eitt sindur nærri frá hesum í Føroyum nýggja fyribrygdi.

Tørvur á nýggjum avtalugrundarlag innan byggivirksemi

Úti í heimi, eitt nú í Danmark, hava byggifyritøkur (arkitekt- og/ella verkfrøðingafyritøku) um gerð av tekningum, arbeiðslýsingum, trygdarskipan, o.s.fr. (vanliga nevnt »projektering« av arbeiðinum) Ikki fyrrenn hetta arbeiði er gjørt, verður byggiuppgávan bjóða út millum byggifyritøkurnar, sum so lata inn boð uppá gerð av arbeiðinum. Eftir av hava mett um innkomnu boðini, velur byggiharrin eina fyritøku til at fremja sjálva byggiuppgávuna. Samráðst verður um byggisáttmálan, og so kann byggivirksemi setast í gongd.

»Totalentreprisa« skilir seg tó eitt sindur frá hesum við tað, at tað er byggifyritøkan, sum sjálv hevur árbyrgdina av »projekteringini«. Men eisini í slíkum avtalum er talan um, at byggiharrin fyrst skal gera útbjóðingartilfarið, sum í høvuðsheitum lýsir krøvini til tað, sum skal byggjast, og síðani velja eina byggifyritøku. Byggifyritøkan skal so aftur nýta tí uppá at fremja sjálva »projekteringina« (høvuðs- og detailprojektering). Byggiarbeiði ikki í gongd fyrrenn »projekteringin« er liðug.

Nýggjur avtaluháttur

Ein av nýggju avtaluháttunum, sum hevur verið roundur uttanlands er sonevnda »partneringavtalan« (á føroyskum »partalag«). Í Danmark hava tað serliga verið rættis soleiðis, at byggiharrin fyrst gerð avtalu við stóru byggifyritøkurnar MT Højgaard A/S, sum vegna byggifyritøkurnar hava gingið á odda og mælt til at brúka »partalag« sum nýtt avtalugrundarlag innan byggivirksemi. Á byggiharrasíðuni hava fleiri størri fyritøkur, eitt nú Novo Nordisk, Ferring, SAS, Tulip og Danish Crown, umframt nógvir almennir stovnum valt »partalag« sum avtalugrundarlag. Eisini byggingin av nýggja høvuðssætinum hjá Danmarks Radio, ið er ein verkætlan upp á 124.000 m², sum kostar meira enn 1 milliard krónur, verður framd við »partalagi« sum avtalugrundarlag.

Higartil hava royndirnar við partalag í Danmark verið góðar so at skilja, at byggingin hevur gingið skjótari, men ásannast má, at enn er ikki komið so langt, at øll tey mál, sum menn hava sett sær fyri við at nýta »partalag«, eru rokkin. Einstakar rættartrætur eru í løtuni á veg í Gerðarrættin fyri Byggi- og Anleggsvirksemi í Danmark, tí tað hevur víst seg, at byggiharrin og byggifyritøkan ikki fingu partalagsavtaluna at rigga, sum ætlað.

Hóast royndirnar higartil hava verið góðar er tó at siga, at tað hevur víst seg, at partalagsavtalur sjálvdan náa niður til undir-arbeiðstakararnir í eini byggiverkætlan. Sostatt er rættuliga vanligt, at meðan byggiharrin, byggifyritøkan og teknisku ráðgevararnir arbeiða í partalagi, vera tær avtalur, sum byggifyritøkan ger við undir-arbeiðstakarar gjørdar sum vanligar fakentreprisuavtalur. Hetta er við til at minka eitt sindur um teir fyrimunir, sum annars skuldu verið við partalagi sum avtaluháttur.

Upprunin til partalag

Partalag, sum avtalugrundarlag, tók seg av álvara upp í Onglandi fyri umleið 10 árum síðani. Royndirnar í Onglandi við vanligu avtaluháttunumm høvdu, eins og í Danmark, víst, at hesir vóru ikki lønandi eins og góðskan ikki var nóg góð.

Byggiharrarnir valdu í høvuðsheitum tær byggifyritøkur, sum vóru bíligast, og ikki tær, sum lótu bestu góðskuna. Tað sigst, at fyrsti amerikanski astronauturin, John Glenn, einaferð skal hava sagt hesi hugvekjandi orðini, sum í stóran mun eisini hava sína sannroynd innan byggivirksemi:

»As i hurtled through space there was only one thought in my mind – that every part of the capsule was supplied by the lowest bidder.« (umsett: »Bert ein tanki mól í høvdinum á mær, meðan eg hurlaði avstað gjøgnum rúmdina – at hvørt einasta petti av rúmdarfarinum var lati av tí, sum hevði lægsta boðið.«)

Í dag verður partalag javnan nýtt sum avtalugrundarlag í stórum byggiuppgávum í Onglandi.

Eisini innan aðrar vinnugreinar hevur hugtakið aftanfyri »partalag« vunnið frama. Eitt nú gjørdu oljufeløgini, sum vóru við tá ið fyrireikingin av føroyska oljuleitingarvirkseminum fór fram, javnan vart við og løgdu dent á týdningin av, at føroysku oljumyndugleikarnir, vinnulívið og føroyska samfelagið annars ikki mettu oljufeløgini sum mótpartar, ið bert komu við tí eina endamálinum at vinna sær sjálvum pening, men hafarturímóti sum viðspælarar, sum í samstarvi við føroyingar kundu menna oljuvinnuna og samfelagið, soleiðis at samlaða úrtokan, sum býtast kundi, kundi geva báðum þørtum meira, enn um partarnir arbeiddu og mettu hvønn annan sum mótpartar.

Hvat er partalag

Tað sum sermerkir »partalag« er, at talan er um eina avtala millum byggiharran, byggifyritøkuna og teknisku ráðgevarafyritøkurnar, har partarnir, longu áðrenn byggiprojektið er gjørt, seta seg saman fyri at áseta tey mál, sum partarnir saman skulu røkka til tess at uppfylla tey mál, sum byggiharrin hevur til tann bygningin, sum skal gerast.

Talan er um, at partarnir, ístaðin fyri at uppfata hvønn annan sum mótpartar, skulu uppfata hvønn annan sum viðspælarar á einum liði, sum bert hevur eitt endamál, nevnliga í felag at náa málini fyri sjálvari byggiuppgávuni. Ofta verður hetta lýst við at siga, at teir persónar, sum vegna partarnar verða tilnevndir at taka lut í eini partalagsavtalu, í minni mun arbeiða fyri tær fyritøkur, sum persónarnir umboða, men at persónarnir ístaðin í størri mun skulu arbeiða fyri sjálva verkætlanina. Verkætlanin er sostatt at meta sum eitt sjálvstøðugt felags mál – ofta nevnd »byggiverkætlan p/f« – sum partarnar saman skulu arbeiða fyri.

Fyri at tryggja, at partarnir framhaldandi arbeiða fyri »byggiverkætlan p/f«, t.v.s. við at fremja tey mál, sum eru sett, er tað sera umráðandi, at partarnir arbeiða við sonevndum »opnum bókum« um alt, sum hevur við byggikostnaðin at gera. »Opnar bøkur« merkir, at byggiharrin, byggifyritøkan og teknisku ráðgevararnir skulu hava fult innlit hvør hjá øðrum viðvíkjandi prísum, útreiðslum og vinningi. Samstundis skal verða møguligt hjá þørtunum so hvørt at fylgja við í, hvørjar kostnaðarligar/figgjarligar avleiðingar broytingar av »verkætlanini« fáa, um broytingarnar verða framdar. Júst tí, partarnir hava útlit fyri at kunna býta eina »bonus-pulju«, vilja teir hvør í sínum lag syrgja fyri at hinir halda sínar skyldur fyri at royna fáa tað besta burturúr verkætlanini.

Í partalagnum fær byggifyritøkan sostatt – mótsatt t.d. fak- og høvuðsentreprisu – høvi til heilt frá byrjan at verða við til at ávirka t.d. valið av konstruktiónshættum, valið av tilfarið, tíðarætlanina, hvussu byggileiðslan skal skipast, o.s.fr., meðan slíkir spurningar eftir vanliga nýttum byggiavtalum ofta ikki stinga seg upp fyrrenn byggiarbeiðið er bjóða út, ella er farið í gongd. Hinvegin fáa teknisku ráðgevararnir og byggiharrin eisini høvi til at avklára við byggifyritøkuna, um t.d. tað sum er felt niður á pappír nú eisini letur seg gera, og um tað finnast betri og kanska bíligari mátar at gera tingini uppá, soleiðis at man í størri mun fær møguleika fyri at sleppa undan, at byggifyritøkan seinni setur fram eyka peningakrøv vegna broytingar av »verkætlanini«. Ein av stóru vinn-ingunum við partalagi hevur víst seg júst at vera, at verkætlanin frá byrjan gerðst meira »handverkara-vinarligt«, t.v.s. lættari at fremja í verki, og at partarnir á farið, at A/S gjørt eina strategiska partalags-avtalu í einari eind, sum verður nevnd Monnet.

Hvussu verður partalag framt í verki

Partalag verður vanliga býtt sundur í 3 ella 4 stig.

Fyrsta stigið

Á fyrsta stigi velur byggiharrin teir partar, sum hann ynskir at samstarva við. Valið verður framt út frá, hvørjar partar byggiharrin hevur so mikið álit á, at hann trýr uppá, at teir loyalt vilja arbeiða fyri at fremja partalagsavtaluna í verkið. Hjá byggifyritøkuni krevst sostatt ein grundleggjandi vilji til at geva verkætlanini og teimum persónum, sum byggiføritøkan tilnevnir til uppgávuna neyðugu ræsurnar. Byggiharrin skal samstundis hjá sær sjálvum velja teir persónar, sum hann metir hava røttu fakligu og persónligu eginleikarnar til at kunna fara inn í eitt slíkt samstarv við einum opnum sinnið. Tað er tí nyttuleyst og oyðileggjandi fyri fremjan av partalagsavtaluni í verkið at velja persónar, sum kanska fakliga hava røttu eginleikarnar, men sum ikki eru førir fyri at samstarva við teir persónar, sum byggifyritøkan og teknisku ráðgevararnir tilnevna til arbeiði.

Tá ið partarnir eru blivnir sannfordir um, at teir hava álit á hvørjum øðrum og eru førir fyri at samstarva, verður fyrsta stigið enda við, at partarnir gera eina partalagsavtalu.

Partalagsavtalan fevnir sum útgangsstøði um alt byggiskeiðið. Tó er vanligt, at avtalan gevur møguleika fyri, at partarnir kunnu fara frá hvørjum øðrum eftir annað stigið, um tað vísir seg, at partarnir ikki kunnu røkka tey mál, sum vóru sett frá byrjanini.

Fyri at eggja partarnar at royna at fremja tey settu felags mál, er ofta avtalað, at um partarnir kunnu avlevera byggingina til ásettu tíð og fyri ein prís, sum er lægri en tann figgjarkarmur, partarnir skulu semjast um, fáa partarnir útgoldið eitt eykagjald (bonus). Hinvegin verður vanliga eisini avtalað, at verður figgjarkarmurin ikki hildin, er tað ikki bert byggiharran, tað gonngur út yvir. Bæði byggifyritøkan og teknisku ráðgevararnir koma sostatt til at verða við til at bera ein part av tí meirprísi, sum endaligi kostnaðurin vísir.

Annað stigið

Á øðrum stigi byrja partarnir við eini sonevndari »work-shop«, har øll, sum skulu verða við til at leiða byggiætlanina hittast undir óformligum umstøðum og læra hvønn annan at kenna og tosa seg til rættis um tey felags mál, sum partarnir seta sær fyri, og har fortreytirnar fyri bæði tí yvirskipaða samstarvinum og samstarvinum um loysn av teimum kravdu uppgávunum, verða lýstar (teambuilding).

Á hesum stigið verður avtalað, hvussu verkætlanar-leiðslan skal setast saman, hvør skal hava samstarvsleiðsluna um hendi á teimum ymisku stigunum, hvør hevur ábyrgdina fyri t.d. kostnaðarætlanunum, fyri tíðarætlanunum, fyri umhvørvis- og trygdarspurningum, fyri góðskukrøvum, o.s.fr. Avgerðandi fyri at ein partalagsavtala skal virka eftir ætlan er, at teir partar, sum taka lut í avtaluni, og serliga teir persónar, sum umboða hesar partar, eru sinnaðir at fara inn í eitt heilt opið og álitiskent samstarv við hinar partarnar, og at man ikki bert roynir at tryggja egnum áhugamálum.

Partalags-leiðslan verður skipa við einum Stýrisbólki og einum Verkætlanarbólki.

Tað verður mett at verða ógvuliga týdningarmikið fyri partalagsavtalur, at tilnevndu limirnir í Stýrisbólkinum, eru persónar, sum hava sæti ovalaga í bygnaðinum hjá þørtunum, soleiðis at teir, um tað gerst neyðugt, kunnu loysa møguligar trætur á høgum støði í egnu fyritøku. Stýrisbólkurin hittist regluliga, og skal tryggja, at partarnir áhaldandi stýra móti teimum felags málum, sum settir eru fyri verkætlanina.

Verkætlanarbólkurin verður settur saman av teimum persónum, sum koma at hava dagligu leiðsluna av »verkætlanini«, táið hon fer í gongd, og skal syrgja fyri, at arbeiðið gongur sum ætlað. Fyri at fremja samstarvið millum partarnar er vanligt at skipa eina felags byggiskrivstovu fyri »verkætlanarleiðsluna« á byggiplássinum, soleiðis at umboð fyri byggiharran, byggifyritøkuna og teknisku ráðgevararnar hava felags hølir og hentleikar og felags skrivstovufólk.

Skrivliga frásøgnin frá work-shop'ini verður mett sum eitt slag av »charter«, sum seinni kann binda partarnar, um mett verður, at teir ikki heilt liva upp til »øll tey vøkru orðini, sum blivu søgd, tá ið arbeiðið byrjaði«.

Annað stigið endar við, at partarnir gera eitt uppskot til verkætlan við eini rættiliga nágreiniligari figgjarætlan og eini tíðarætlan. Fíggjarætlanin inniheldur ein sonevndan »Target-prís«, sum er tann prísurin, sum partarnir í felag meta, at arbeiði kann gerast fyri, og sum teir, um so er, at arbeiðið verður sett í gongd, hava skyldu til at halda. Verður arbeiði gjørt bílagiri fáa allir partar lut í sparingini, meðan eisini allir partar mugu taka lut, um kostnaðurin fer uppum sonevdna »Target-prísin«.

Tá ið uppskot til verkætlan við nágreiniligu figgjarætlanini og tíðarætlanini er tøkt, skal byggiharrin takað støðu til, um verkætlanin skal fremjast ella ikki innanfyri teir karmar, sum partarnir hava gjørt.

Velur byggiharrin at steðga »verkætlanini« fara partarnir hvør til sítt, og vanliga er avtalað, at eingi krøv verða sett fram um gjald fyri tað felags arbeiði, sum gjørt er.

Velur byggiharrin hinvegin at halda fram við »verkætlanini«, er »partalagsavtalan« vorðin endalig.

Triðja stigið

Við byrjanini av triða stignum verður gjørt klárt til at seta sjálvt byggiarbeiðið í gongd. Her verður høvuðsverkætlanin og øll detailprojektering framd í stóðugum samstarvið millum byggiharra, byggifyritøku og teknisku ráðgevararnar. Tá ið hetta er gjørt, verður byggiarbeiðið sett í gongd.

Tað er ikki óvanligt, at partar av byggiarbeiðinum verða settir í gongd beinanvegin eftir at byggiharrin hevur givið boð um, at »verkætlanin« skal halda fram, t.d. útgrevstur og gerð av undirstøði og bílegging av elementum og øðrum, sum skal innganga í byggingina. Tað, at byggiarbeiðið sostatt fer fram, meðan projekteringin verður gjørd, gerð, at teknisku ráðgevararnir ofta koma at fylgja sjálvum byggiarbeiðinum munandi nærri, enn vanligt er í dag.

Harumframt er tað á hesum stigið, at ein stórur partur av tíðarfyrimuninum verður vunnin, við tað at byggifyritøkan, sum kennir verkætlanina, longu er vald, og tí kann seta arbeiðið í gongd, meðan »projekteringin« fer fram.

Fjórða stigið

Fjórða stigið er liðugtgerð av byggiarbeiðinum og sjálv avleveringin til byggiharran. Her verða møguleg brek skrásett, og freist verður ásett til at fáa hesi rættað.

Júst tí partalagsavtalur hava við sær eitt munandi tættari samstarv millum partarnar enn tað, sum higartil hevur verið vanligt, avtalað partarnir ofta eisini, at teir á fjórða stigi skulu fremja eina eftirmeting av, hvussu samstarvið hevur rigga, og um partarnir náddu tey mál, sum blivu sett.

Fyrimunir og vansar

Tað tykist ikki verða ivi um, at partalag hevur víst seg at kunna økja um lønsemið og góðskuna av byggiarbeiðinum og sjálvari arbeiðsgongdini. Eisini á annan hátt hevur partalag vístsínar fyrimunir, eitt nú við at betra um samstarvið millum partarnar, til gagn fyri allar partar.

Framhald á síðu 39

Samanumtikið er tó ikki ivi um, at partalag kann betra um byggiviðurskiftini og um úrslitini. Tað er tí áhugavert at frætta, at Føroya Tele, sum tann fyrsti byggiharrin, hevur valt at lata partalag standa sína roynd í samband við byggivirksemi í Føroyum, sigur Jóhannus Egholm Hansen