



**TEMA:**  
Byggeprosjekter i  
borettslag og sameier

# 10 Feil styret må unngå

Det å planlegge, gjennomføre eller følge opp byggeprosjekter kan være krevende og farene for å måtte betale mer enn planlagt er stor. Her kan du lese om 10 typiske feil styret må unngå.

Kunnskap om prosessene, reglene og byggekontraktene reduserer faren for økonomisk tap og personlig ansvar og vi anbefaler hele styret å delta på vårt kurs for styremedlemmer.

## 1. Et godt forprosjekt og god en plan

Beste garanti for et godt prosjekt er å ha en god plan, utviklet gjennom et forprosjekt som har som oppgave å:

- Kartlegge og beskrive dagens situasjon.
- Beskrive ønsket fremtid situasjon.
- Kartlegge og beskrive alternative løsninger. Foreslå "den beste løsningen".
- Foreslå hvordan løsningen best kan implementeres og finansieres.

Å hopper over forprosjektet viser seg gang på gang å være kostbart.

## 2. Klar og uttømmende beskrivelse

Beskrivelsen av hva entreprenøren skal gjøre må være klar og uttømmende. Den bør være funksjonsbasert, slik at entreprenøren får ansvaret for å velge materialer og metoder som oppfyller TEK10 og andre lov og forskriftskrav.

Er beskrivelsen uklar eller mangelfull, får entreprenøren fort krav på tilleggsbetaling og fristforlengelser som koster byggherre dyrt.

## 3. Prosessen ved valg av entreprenør

Det hjelper ikke med en god plan dersom entreprenøren ikke er faglig god nok, eller har økonomisk eller finansiell styrke til å gjennomføre prosjektet. Derfor er valget av entreprenør en kritisk suksessfaktor for et vellykket prosjekt.

Det å innhente for få tilbud, bruke "bekjente", eller utelukkende legge vekt på lav pris, kan fort bli uønskelig kostbart.

---

## 4. Feil håndtering av anbudskonkurransen

---

Når to eller flere entreprenøren blir bedt om å gi pris på et byggeprosjekt samtidig, vil automatisk anbudsrettens regler komme til anvendelse. Bryter byggherre reglene kan det føre til at bindende avtale oppstår med feil entreprenør og at byggherre blir erstatningsansvarlig. Flere har måttet betale millionbeløp i erstatning for brudd på anbudsreglene.

---

## 5. Manglende eller dårlig kontrakt

---

Det er en selvfølge at det skal lages skriftlig kontrakt. Det er også en selvfølge at kontrakten bør bygge på anerkjente og passende standardvilkår. Likevel er det mange som skriver under på "hjemmesnekrede" kontrakter eller starter arbeidene uten skriftlig kontrakt overhodet. Det er ikke alltid lurt.

---

## 6. Gjennomfør oppstart- og byggemøter

---

Både byggherre og entreprenør skal yte noe gjennom byggeperioden. Det er derfor viktig at det gjennomføres et oppstartsmøte og senere byggemøter hvor bla. kommunikasjonsform og oppdukkende behov for avklaringer blir drøftet. Ikke alle gjennomfører slike møter eller skriver referat fra møtene. Uten referat mister partene viktige bevis for hva som er avtalt underveis.

---

## 7. Følg varslingsrutinene

---

I tillegg til møtene, er det ekstremt viktig at partene håndterer avtalte varslingsrutiner korrekt. Mange



kontrakter har regler som fratar en part krav, når partene ikke har håndtert varslingsrutinene korrekt. Partene må derfor sette seg inn i de varslingsrutinene de har forpliktet seg til å følge, og følge dem.

---

## 8. Husk overtakelsesforretning

---

De fleste byggekontrakter pålegger partene å gjennomføre en overtakelsesforretning, og det knyttes rettsvirkninger til denne. Å bare ta kontraktsarbeidene i bruk, uten å gjennomføre en overtakelsesforretning blir fort veldig feil. Blant annet taper byggherren retten til å reklamere på alle synlige feil og mangler som ikke blir påpekt under overtakelsen. Det å reklamere etterpå er da ofte for sent.

---

## 9. Reklamer i tide

---

Mangler skal reklameres fortløpende, og helst uten ugrunnet opphold. Det handler om å gi entreprenøren kunnskap om forholdet så raskt som mulig. Det å reklamere samlet på 1 års-befaringen eller før 5 års reklamasjonsperioden utløper er normalt for sent. Ikke vent med å reklamere.

---

## 10. Unngå at kravet foreldes

---

Alle krav foreldes 3 år etter overtakelsen, men tidligst 1 år etter at mangelen burde ha blitt oppdaget. Mange tror det er nok å ha reklamert og å være i dialog med entreprenøren. Det er feil. Ta derfor kontakt med advokat dersom du er i tvil, og senest 2 år etter overtakelsen.

### Kontaktperson:



**Bent S. Kverme**

Senioradvokat/ MBA, Oslo  
Entreprise, off. og private anskaffelser

Tlf: +47 90 72 86 82

[bent.s.kverme@codex.no](mailto:bent.s.kverme@codex.no)

Postadresse:

P.B. 8744 St. Olavs plass, 0028 Oslo

Besøksadresse:

Kristian Augusts gate 7b, 0164 Oslo

[www.entrepriserettsadvokater.no](http://www.entrepriserettsadvokater.no)