



Stig L. Bech, BA-HR

**EIENDOMSFOKUS:** Vi ser stadig oftere at det avdekkes mangler når bygg overleveres fra entreprenør til byggherre. En av flere årsaker kan være økt bruk av utenlandske entreprenører, og tilhørende redusert kunnskap om norsk byggeskikk og norske forskriftskrav. Vi vil i denne artikkelen gi noen tips til hva byggherrene bør tenke på når de overtar en eiendom med mangler.

# Når bygget er mangelfullt

Før det første bør byggherrene være nøyne med sin kvalitetskontroll underveis i prosjektene. Det gjelder særlig når det er mange utenlandske entreprenører på byggeplassen. Dernest må byggherren sørge for å gjenomføre en svært grundig overtagelsesforretning, hvor alle mangler avdekkes og registreres, gjerne ved bruk av bilder. Her er det sentralt at byggherren engasjerer kompetente konsulenter til å bistå seg ved overtagelsen. Dersom byggherren avdekker mangler etter overtagelsen, må han reklamere snarest mulig overfor entreprenøren.

Når manglene er avdekket, må byggherren sørge for at disse blir utbedret, enten av entreprenøren eller av andre. Det byggherrene ofte gjør feil, er at de går inn i uformelle diskusjoner med entreprenøren om hvordan manglene skal håndteres. Slike diskusjoner leder som regel bare til uklarhet rundt hva partene har avtalt om fremdrift og utbedningsmetoder, og hvilke frister som er satt for utbedningsarbeidene. Det byggherren bør gjøre, er gi entreprenøren en rimelig frist for å ta stilling til hvilke mangler entreprenøren erkjenner å ha ansvaret for, og om entreprenøren vil påta seg å utbedre disse manglene. Dersom entreprenøren avviser mangelsansvar, taper entreprenøren samtidig retten til å utbedre manglene. Da står byggherren fritt til å utbedre manglene selv. Byggherren kan deretter kreve sine utbe-

dringskostnader erstattet av entreprenøren. Dersom entreprenøren aksepterer mangelsansvar, bør byggherren be entreprenøren redegjøre for hvordan manglene skal utbedres, når utbedringen vil starte, og når den vil være ferdig. Det bør avtales frister for når utbedringen skal være ferdig.

Dersom byggherren gir entreprenøren for kort utbedringsfrist, eller ikke gir entreprenøren mulighet til å utbedre, risikerer byggherren å tape sitt krav på erstattning for sine utbedringskostnader. Derfor er det viktig at man er nøyaktig og formell når slike frister settes. Det beste er om man blir enige om en frist som begge parter oppfatter som rimelig. Dersom partene ikke blir enige om en frist, bør byggherren selv sette en rimelig frist for ferdigstillelse av utbedningsarbeidene. Ved vurderingen av hva som er en rimelig frist, må byggherren se hen til arbeidets omfang og kompleksitet, tilkomstmuligheter, hvor viktig det er at mangelen utbedres raskt osv.

Noe av det vanskeligste ved mangelsaker er valg av utbedningsmetoder. Entreprenøren ønsker å utbedre på billigste måte, mens byggherren ønsker en utbedningsløsning som er så sikker som mulig. Det rettslige utgangspunktet er klart: Byggherren har krav på en utbedningsmetode som er så god at bygget blir "godt som nytt". Det vil si at entreprenøren må velge utbedningsmetoder som minst oppfyller kravene i byggeforskriften

(TEK). Det innebærer at entreprenøren enten må velge utbedringsløsninger som gir en preakseptert løsning. Alternativt må entreprenøren ved analyse vise at utbedringsløsningen gir en dokumentert og varig løsning som er like god som preaksepterte løsninger. Ofte vil man oppleve at entreprenøren foreslår utbedringsløsninger som er udokumenterte og uprøvd. Byggherren har imidlertid ingen plikt til å stille opp som "forsøkskanin" for entreprenøren. Byggherren skal ikke måtte leve med en usikkerhet knyttet til om en valgt utbedringsløsning er god nok. Dersom utbedringsløsningen er dårlig dokumentert, vil dette representere et verdiminus ved et videresalg av bygget. En slik usikkerhet bør ikke byggherren akseptere.

Når entreprenøren er ferdig med sin utbedring, bør byggherren gjøre en grundig kvalitetskontroll slik at han forsikrer seg om at utbedringen er vellykket. Dersom utbedringen ikke består kvalitetskontrollen, må byggherren reklamere på nytt. Deretter må han følge oppskriften ovenfor, men denne gangen med kortere frister. Det er liten grunn til å utvise stor tålmodighet med en entreprenør som ikke evner å utbedre mangler.