

Gode råd om hus - Boligoppføringsloven, del II

I forrige artikkel redegjorde jeg for hva man som byggherre bør tenke på før kontrakt signeres. I denne artikkelen skal jeg se nærmere på hva du bør gjøre mens byggingen pågår.

Oppfølging

Ideelt sett, og om det hadde vært praktisk mulig, ville det ha vært en fordel om byggherren var tilstede på byggeplassen mens arbeidene pågikk. Lovens hovedregel er riktignok at entreprenøren ikke selv kan foreta endringer i forhold til tegninger og beskrivelser uten å ha avtalt dette med byggherren på forhånd. Et visst skjønn i forhold til utførelse og valg av materialer har entreprenøren likevel og det vil alltid oppstå spørsmål tilknyttet ulike løsninger og estetisk uttrykk som det finnes ulike meninger om. I tillegg skjer det rett som det er at arbeidet utføres feil eller at endringer som er avtalt ikke er brakt videre eller er glemt.

Å ta seg fri fra arbeid under hele byggeperioden er imidlertid en luksus som er få forunt. Strengt tatt burde det heller ikke være nødvendig. Du bør imidlertid foreta hyppige kontroller ved personlig oppmøte på byggeplassen. Det kan også være lurt å engasjere en sakkyndig person som følger med i arbeidet som utføres. Uansett er det å anbefale at du avholder hyppige byggemøter med entreprenøren. Disse møtene skal protokolleres og sendes ut til samtlige involverte parter, herunder underentreprenører. På disse møtene kan du ta opp spørsmål tilknyttet framdrift, endrings- og tilleggsarbeider, reklamasjoner og avviksmeldinger mv.

Melding om endringer og avvik

All kommunikasjon mellom deg og entreprenøren bør skriftliggjøres. I dag skjer mye av dette pr. e-post og det er godt nok så lenge du tar vare på disse. Særlig viktig er at du skriftliggjør avviksmeldinger, reklamasjoner og endringer. En avviksmelding er på mange måter det samme som en reklamasjon, idet begge brukes i tilfeller hvor noe avviker i forhold til hva som er avtalt. Dersom det leveres en annen trapp en det som følger av beskrivelsen som er vedlagt kontrakten, er dette et forhold som kan meddeles entreprenøren i en avviksmelding eller en reklamasjon. Du behøver derfor ikke bry deg om hva du kaller meldingen: Det viktigste er at du gir skriftlig beskjed om alle forhold som du opplever er et avvik i fra avtalen og at denne meldingen sendes uten ugrunnet opphold. Om du venter for lenge, kan du tape retten til å gjøre krav gjeldende som følge av avviket.

Dersom du ønsker å gjøre endringer i hvordan arbeidet skal utføres eller hvordan huset skal utstyres, vil jeg sterkt anbefale at også dette gjøres skriftlig ovenfor entreprenøren. Du forhindrer da at det i ettertid oppstår uenighet om hva som ble sagt eller avtalt. Slike endringsmeldinger kan gi grunnlag for et krav om tilleggsvederlag fra entreprenøren. Om så er tilfelle skal du informeres om det. Om entreprenøren ikke varsler krav om tilleggsbetaling, vil han miste kravet med

mindre det framstod som åpenbart for deg som byggherre at endringen vil lede til merarbeid som ga grunnlag for et slikt krav.

Dokumentasjon

Gjør det til en vane å holde orden i papirene. Skaff deg en ringperm hvor du fortløpende setter inn alle dokumenter som angår byggingen. Kontrakt, tegninger, beskrivelser, byggmøterefater, korrespondanse og fakturaer skal inn i denne permen.

I de tilfeller hvor det oppstår tvist mellom en byggherre og en entreprenør, er det nesten alltid faktum man er uenig i. Om faktum ikke innbyr på tvil, vil det sjelden oppstå tvil om den juridiske løsningen. Det kan derfor være smart å fotografere eller filme huset med jevne mellomrom for å dokumentere prosessen etter hvert som den skrider fram. Likeledes kan det være lurt å føre en dagbok hvor du nedtegner utviklingen på byggeplassen fra dag til dag.