

●●● **JUSS**

Unngå konflikt

Det er kan fort oppstå konflikter ved vedlikehold og rehabilitering. Juridisk direktør i OBOS deler sine beste råd.

TERJE SJØVOLD
Juridisk direktør
i Obos



Engasjer en profesjonell prosjektleder dersom det dreier seg om et stort prosjekt. Styrer har en tendens til å tro at de kan klare arbeidet selv, og spare penger. Men husk at boligselskapet sees på som en profesjonell aktør og en rekke entreprisekontrakter har strenge krav til reklamasjon og varsling, sier Terje Sjøvold, juridisk direktør i OBOS.

En som er glad for at han engasjerte profesjonell prosjektleder er Steinar Løvmyr. Han er styreleder i Møllerstua borettslag, som skiftet ut vinduer og terrassedører i 2010.

– Da arbeidet var ferdig mente entreprenøren at de hadde gjort et tilleggsarbeid som de skulle ha ekstra betalt for. Vi var ikke klar over at det var regler på dette og hadde sikkert endt opp med å komme dem i møte. Men OBOS Prosjekt mente arbeidet var inkludert i kontrakten, og vi endte opp med å spare 200 000 kroner, sier han.

Bruk Norsk Standard. Når styret skal inngå kontrakter med leverandører er det lurt å bruke kontrakter utarbeidet av Standard Norge.

– Kontraktene regulerer rettighetene for partene på en god og balansert måte. De inneholder også regulering av sanksjoner, som krav om retting, prisavslag og dagmulkt, sier Sjøvold.

Sørg likevel for å lese kontrakten nøye og pass spesielt på at det ikke er krysset av for frafall av dagmulkt.

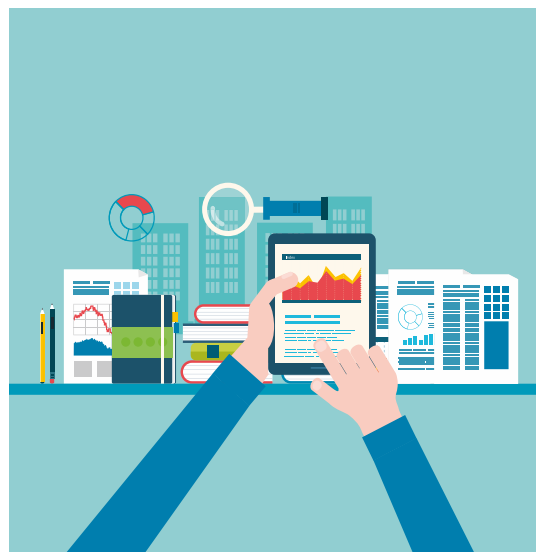
– I enkelte kontrakter kan du krysse av for at du avstår fra dagmulkt. Det kan være legitime grunner til å frafalle kravet om dagmulkt, for eksempel om omfanget av vedlikeholdet er ukjent. Men er omfanget kjent skal det ikke krysses av, sier han.

Varsling. Sjøvold forteller også at det er viktig at styret er klar over kravet om varsling.

– Hvis du ønsker noe mer eller noe annet enn det som er avtalt i kontrakten og entreprenør godtar det må han sende et varsel om at dette koster ekstra. Dersom entreprenøren ikke gjør det har han ikke krav på ekstra betaling, sier Sjøvold.

Det samme gjelder dersom boligselskapet ikke reagerer på varslingen.

– Dersom styret ikke svarer regnes det som at varslingen godtas, og boligselskapet må betale. Selv om arbeidet egentlig er dekket av kontrakten, sier han.



Juridisk direktør
Terje Sjøvold anbefaler sterkt at det engasjeres en profesjonell prosjektleder når det dreier seg om store vedlikeholds- og rehabiliteringsoppgaver.

! Juristens tips

1. Engasjer en prosjektleder på større prosjekter.
2. Sett deg alltid inn i avtalene, det er styret som til slutt er ansvarlig.
3. Sørg for at rådgiveren går på sluttbefaring på byggeplassen.
4. Følg nøye med den første tiden etter ferdigstillelse. Det er ofte da mangler viser seg.
5. Husk at reklamasjon må skje innen rimelig tid, det vil si tre måneder etter at feilen eller mangelen er oppdaget, og senest innen kontraktens lengstefrist (som regel fem år).
6. Sørg for å reklamere skriftlig, av bevismessige grunner, og påpek hva som er galt.