

Byggeleder

Oppgaver og kontrakter

Av advokat Hans Cappelen

Å være byggeleder for byggherren er først og fremst å føre *tilsyn og kontroll* på bygge- eller anleggsstedet i produksjonsfasen. Flere andre oppgaver kan høre med i et oppdrag som byggeleder. Oppgavene kan også starte allerede i prosjekteringsfasen, hvis byggherren vil at byggelederen skal delta i forberedelsen av det som skal foregå under produksjonsfasen.

Hovedoppgaven til byggelederen er å påse at byggearbeidene, materialene og dokumentasjonen blir utført i henhold til spesifikasjonene i entreprenørkontraktene. Derfor må byggelederen sette seg grundig inn i alle prosjektdokumentene, og det kan være nyttig om byggelederen får delta allerede i anbudsbehandling eller forhandlinger med entreprenøren.

Ønsker byggherren at det er byggelederen som på egen hånd skal innhente anbud eller tilbud fra entreprenørene - eventuelt også utarbeide anbuds-/tilbudsgrunnlag - så er dette betydelig mer enn det som er omfattet av en vanlig byggeledelse. Skal slikt arbeid være med i en byggeleders oppdrag, så må det være spesifisert helt klart og tydelig i kontrakten med byggherren.

Blant en byggeleders alminnelige oppgaver inngår vanligvis

- avholde, lede og referere byggemøter
- skrive regelmessige rapporter (økonomi, framdrift, avvik osv.)
- attestere time-/materiallister og fakturaer
- arrangere og delta i befaringer (kontroll-, ferdig-, overtagelses- og reklamasjonsbefaringer) og føre protokoll fra disse. Men skal byggeleder yte bistand til byggherren i tiden etter overtagelsen – eventuelt også i flere år gjennom reklamasjonstiden - så må det være særskilt avtalt.

En byggeleder skal si fra når det viser seg avvik av noe betydning. Da skal han også si fra om hvilke tiltak som bør settes inn. Byggelederen kan komme i erstatningsansvar, hvis han ikke påpeker forhold som han burde ha oppdaget og kunne ha gjort noe med.

Det finnes en egen norsk standard for byggelederoppdrag: **NS 8403** med 1. utgave fra 2005. Sammen med den har vi **Byggblankett 8403** *Formular for kontrakt om byggelederoppdrag*. Dessuten har vi den tilhørende *Veiledende ytelsesbeskrivelse for byggelederoppdrag*. Alt dette er utarbeidet av Standard Norge/Pronorm og har dermed en faglig tyngde og autoritet.

Statsbygg har sitt eget skjema for byggelederrapport som skal avgis regelmessig.

Det er en temmelig detaljert ytelsesbeskrivelse som er gjengitt i *Veiledende ytelsesbeskrivelse for byggelederoppdrag*, fra Standard Norge/Pronorm. Det er derfor viktig både for byggeleder og for byggherre, at de leser nøye gjennom de opplistede ytelsene før de inngår kontrakt.

En byggeleder vil vanligvis være *byggherrens representant* på byggeplassen. I den forbindelse har han gjerne fullmakt til å bestille ytelser for begrensete beløp. Byggeleders

fullmakter er presisert i NS 8403 pkt 4.3. Der er fullmaktene opplistet, og utover disse kan bare byggelederen forplikte byggherren etter å ha fått en særskilt fullmakt.

En byggeleders vanlige fullmakt går ikke så langt som til å inngå kontrakt på byggherrens vegne med en nabo, ifølge en dom inntatt i tidsskriftet *Retten Gang* 1991 side 520. Riktignok hadde der en byggherre gitt sin byggeleder særskilt fullmakt til å møte for seg under en kart - og delingsforretning med naboen. Men byggeleder kunne ikke da binde byggherren ved å avtale at bygget ikke skulle ha vinduer i gavlen mot naboen. Likevel kom naboen godt ut av det, fordi byggherren i et brev hadde akseptert å ikke ha vinduer der.

Byggelederens handlinger og unnlaterer vil kunne binde byggherren. Et eksempel på unnlaterelse med store følger, har vi ”Ullerudåsendommen” fra Høyesterett, trykt i *Norsk Rettstidende* 1998 s. 656. Der mistet byggherren retten til erstatning fra entreprenøren, fordi byggelederen ikke hadde reklamert på alle de synbare manglene under overtagelsen. Da byggherren ville gjøre ansvar gjeldende mot byggelederen, var imidlertid dette erstatningsansvaret blitt foreldet i mellomtiden.

En rekke firmaer har spesialisert seg på byggeledelse. Byggherren kan inngå en kontrakt med byggeleder etter enten anbudskonkurranse eller gjennom en forhandlet kontrakt eller ved direkte anskaffelse. For de offentlige byggherrene – stat og kommune – gjelder egne, tvingende regler for slike anskaffelsesprosedyrer. De private byggherrene står friere, og de kan selv velge om de vil bruke konkurransestandardene NS 8400 og 8410. Velger de disse standardene, så har disse en del prosedyreregler som ligger nær de forskriftene som det offentlige er bundet av.

Selvom *prosjektledelse* og byggeledelse er to forskjellige oppgaver, viser det seg ofte at de kan utøves av ett og samme firma. Det viktige er da at begge de to oppgavene blir direkte omtalt og regulert i kontraktens bestemmelser. Ellers kan det lett oppstå uklarhet som går utover byggherren; særlig om hva som skal være arbeidsoppgaver og honorar. Dersom byggherren vil engasjere byggets *arkitekt* til å være byggeleder, må det også bli avtalt ved spesielle kontraktsbestemmelser. Skal byggeleder være *prosjekteringsleder*, må det avtales særskilt i kontrakten.