

## Utdrag av konsulentens vurdering og anbefaling

BMO oppgir dårlig vær sommeren 2007 som årsak til anmodning om fristforlengelse. I følge nevnte pkt. 22 i NS 3431 kan ekstraordinære værforhold gi entreprenøren rett til fristforlengelse. Kontraktuelt vil det dermed være byggherrens bedømming av om anmodningen om fristforlengelse er gitt uten ubegrunnet opphold og om værforholdene har vært ekstraordinære som blir avgjørende for om sameiet skal etterkomme BMO sin anmodning.

Kutyme i slike situasjoner varierer fra byggesak til byggesak. Det er ikke uvanlig av entreprenøren innvilges fristforlengelse for deler av arbeidene uten at det ilegges dagmulkt og uten at byggherren finner begrunnelsen for å være tilstrekkelig eller at varsel om fristforlengelse nødvendigvis er gitt i tide. Dette er spesielt aktuelt i forbindelse med temperaturavhengige arbeider eller ved istandsetting av grøntareal etter nedrigging.

Vårt hovedinntrykk er at BMO så langt har utført et godt arbeid for sameiet. Entreprenøren har selv valgt å utføre arbeidene fra lift, med unntak for blokk A hvor det på grunn av terrengforhold er benyttet stillas. Dette kan til dels sees på som en fordel for beboerne ved at fasadene blir mindre innestengte i byggeperioden, og ved at bygningene får mindre sårskader som følge av innfesting av et stillas. På en annen side ville oppsetting av stillas gitt entreprenøren en langt større mulighet til å dekke til fasadene mot nedfukting i forbindelse med nedbør, samtidig som bruk av stillas normalt ville gitt bedre tilgjengelighet og lettere arbeidsforhold i forhold til utførelse. Bruk av lift er altså et valg entreprenøren har tatt og der entreprenøren også bør ta høyde for nedbør i forhold til fremdriften.

Dersom sameiet ikke innvilger BMO sin anmodning om fristforlengelse gir dette sameiet mulighet til å ilegge entreprenøren dagmulkt dersom ikke entreprenøren ferdigstiller arbeidene innen kontraktsfestet ferdigstillelsesdato. BMO kan likevel mene at de har rett til fristforlengelse, og da er det mulig det oppstår en uenighet, som kan ende i en rettsvist.

På en annen side kan jo sameiet bli enige med BMO om en ny sluttdato uten ileggelse av dagmulkt, eventuelt med en kompensasjon for det tapet sameiet påføres. Et tap for sameiet kan være merkostnadene forbundet med utvidet oppfølging av byggesaken fra OBOS Prosjekt, samt eventuelle medkostnader i forbindelse med byggelånsfinansiering.

### Oppsummering

Redegjørelsen ovenfor er ikke fullt ut fyllestgjørende og det kan også være andre momenter som legges til for en vurdering. Vår vurdering av situasjonen, slik det også ble diskutert på siste byggemøte, er at sameiet kanskje ikke påføres store ulemper ved en senere ferdigstillelse av prosjektet og slik sett kan akseptere en fristforlengelse. Vi synes likevel at begrunnelsen fra BMO ikke gir rett til fristforlengelse, og at en eventuell innvilgelse av fristforlengelse derfor ikke gir BMO rett til dekning av merkostnader i forbindelse med riggekostnader eller annet. I tillegg foreslås det at BMO må dekke kostnader byggherren har til byggeledelse og ekstra finansieringskostnader. Ny sluttdato må i tilfelle fastsettes og overtakelsesforretning med nedskrivning av garanti utsettes til denne dato.