



# UtviklingsABC – Del 28 – Når entreprisedavtalen bør inngås



Magnus Løvlien Lutnæs  
Partner, Head of Real Estate  
(Norway)



Tommy Bruun  
Senioradvokat

*I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på i ulike faser av et utviklingsprosjekt. I UtviklingsABC [del 27](#) ble ulike former for entreprisedavtaler beskrevet. I denne del 28 omhandles tidspunktet for når entreprisedavtalen bør inngås i utviklingsprosjekter.*

I et utviklingsprosjekt er byggekostnadene ofte avgjørende for om prosjektet får den fortjenestemarginen utvikler og investorer forutsetter. Når entreprisedavtalen er inngått, og særlig dersom denne er en totalentreprise, vil forutsigbarheten tilknyttet byggekostnadene øke. Tidlig inngåelse av en samarbeids- eller prosjektutviklingsavtale med en entreprenør vil også kunne gi slik økt forutsigbarhet, redusert behov for forbehold fra entreprenørens side, og redusert risiko for etterfølgende krav om endringsordre. Tidspunktet for når entreprenør engasjeres vil således kunne utgjøre et konkurransefortrinn.

## **Entreprisekostnadens betydning for et utviklingsprosjekt**

Hva utvikler er villig til å betale for å sikre seg en utviklingseiendom, og samtidig oppnå tilfredsstillende økonomi i prosjektet, er ett av de sentrale spørsmålene utvikler må ta stilling til ved kjøp av en utviklingseiendom. Den fremtidige kostnadssiden har da stor betydning for vurderingen.

Utviklere tar ofte utgangspunkt i en beregning av prosjektets salgsverdi. For boligprosjekter er dette vanligvis forventet salgspris per kvadratmeter, gjerne fordelt på ulike typer leiligheter. For næringsprosjekter tas det derimot normalt utgangspunkt i forventede leieinntekter, gjerne sett i lys av forventet yield på et ferdig utviklet prosjekt.

Til fradrag i forventet salgsverdi kommer prosjektets kostnader, angitt som «prosjektkostnaden» eller «byggekostnaden». Prosjektkostnaden deles normalt i tre elementer: entreprisekostnaden, byggherrekostnaden (eksempelvis prosjektering, finansiering, meglere og andre rådgivere) og infrastrukturbidrag. Entreprisekostnaden utgjør den klart høyeste kostnaden, ofte cirka 75-90 % av prosjektkostnaden, og det er derfor avgjørende å ha kontroll på denne.

Dernest trekker utviklere fra det som de som minimum må ha i fortjeneste for å gjennomføre prosjektet. Fortjenesten beregnes eksempelvis som en andel av prosjektets salgsverdi eller en beregning av forventet IRR på egenkapitalen. Dernest foretas det justering for risiko, herunder reguleringsrisiko, risiko for forsinkelser og betydningen av tomtens beliggenhet.

Selv om de øvrige elementene kan utgjøre forskjellen på om et prosjekt er lønnsomt eller ikke, vil naturlig nok entreprisekostnaden ha stor betydning. Feil anslag vil således kunne gjøre et tilsynelatende lønnsomt prosjekt ulønnsomt, høye entreprisekostnader kan resultere i at et prosjekt ikke lar seg gjennomføre, og det kan gjøre en leiekontrakt ulønnsom hvis leien for leieobjektet er for lav til å gi en rimelig avkastning av kostnaden forbundet med å oppføre leieobjektet.

DLA Piper erfarer at det for noen typer bygg foreligger såpass gode erfaringstall tilknyttet entreprisekostnaden at selve kostnaden til byggeriet anses å være tilstrekkelig forutsigbar for utviklere, men at grunnforhold eller annen risiko kan være særs vanskelig å kostnadsberegne.

En utvikler som har kontroll på byggekostnaden – enten ved gode erfaringstall eller ved et tidlig samarbeid med en entreprenør – kan oppnå et konkurransefortrinn ved bud på en eiendom eller i forhandlinger med en konkret leietaker.

### **Betydningen av utviklers kompetanse**

Tidspunktet for når utvikleren involverer entreprenøren vil normalt være avhengig av utviklerens egen organisasjon, herunder erfaring og kompetanse. Større og profesjonelle utviklere har ofte gode erfaringstall fra tidligere prosjekter. Disse aktørene har derfor normalt mindre behov for å involvere entreprenører tidlig i prosessen, med mindre det konkrete prosjektet medfører særlige byggetekniske utfordringer hva gjelder løsninger, grunnforhold eller annet. Mindre utviklere vil derimot kunne ha behov for å involvere entreprenøren tidlig for å få kontroll på entreprisekostnaden og dermed igjen økt sikkerhet for prosjektgevinsten. Dette kan i noen tilfeller være så tidlig som på budstadiet for utviklingstomten, hvor entreprenøren kan bistå utvikler med å kartlegge økonomien i prosjektet.

### **Betydningen av prosjektets kompleksitet og entreprisemodell**

DLA Piper erfarer at byggeprosjektets kompleksitet ofte påvirker tidspunktet for involvering av entreprenøren. Entreprenøren kan bidra med sin kompetanse og innspill til prosjektet, for å sikre riktigheten i kalkyler og forutsigbarhet tilknyttet kostnader. Ofte henger dette sammen med valg av entreprisemodell. I samarbeidsmodeller vil det kunne være avgjørende for et vellykket prosjekt at entreprenøren blir valgt tidlig. I enklere prosjekter er totalentrepriseavtale det vanligste. I slike prosjekter forholder utviklere seg ofte innledningsvis til egne erfaringstall eller eksterne kilder som eksempelvis Holte eller Norsk Prisbok.

## **Fordeler og ulemper ved tidlig involvering**

Ved utvikling av standardiserte og oversiktlige prosjekter, som for eksempel oppføring av et normalt kontorbygg, er ofte hovedfordelen med å involvere entreprenøren tidlig at entreprenøren kan kvalitets sikre utviklerens prosjekt og kalkyler ved å beregne entreprisekostnaden mer konkret enn det utvikler ofte kan. Entreprenøren kan da også kvalitets sikre leietakeres eventuelle kravspesifikasjon med tilhørende entreprisekostnad, og dermed bidra til at utvikleren har større mulighet for å beregne korrekt leienivå på leieobjektet før leiekontrakter inngås.

I mer kompliserte byggeprosjekter vil det kunne være langt flere fordeler forbundet med tidlig entreprenørsamarbeid. Ved tidlig involvering og samspill vil entreprenøren normalt kunne ta færre forbehold ved den etterfølgende kontraktsinngåelsen om selve utførelsen av arbeidene i byggeprosjektet.

Entreprenørens tidlige involvering kan også føre til mindre behov for endringsmeldinger og færre krav om vederlagsjustering og fristforlengelse fordi partene har bedre oversikt over prosjektet ved inngåelsen av totalentreprisavtalen. Dette kan igjen føre til redusert konfliktnivå og færre tvister.

Tidlig involvering av entreprenøren medfører erfaringsmessig ofte at utvikler og entreprenør får fokus på samarbeid og spiller hverandre gode gjennom prosjektet. Entreprenørens kompetanse og erfaring i en tidlig fase kan på denne måten påvirke arbeidsfordelingen, og dermed optimalisere prosjektet hva gjelder utvikling av gode løsninger og realistiske fremdriftsplaner.

Utviklere ønsker gjerne en «leietakertilfredshetsgaranti» i entreprisavtalen, for å sikre at leietaker er fornøyd med byggeriet. Utviklere bør av den grunn sikre seg at entreprisavtalen er back-to-back med leieavtalen. Tilsvarende gjelder for salgsavtalen med forbruker i boligprosjekter. Tidlig samarbeid med entreprenøren kan gjøre det enklere å finne gode kontraktstekniske løsninger.

En ulempe med tidlig involvering av og tett samspill med entreprenøren kan være at utvikler ikke oppnår markedsmessige priser når samarbeidsavtalen eventuelt skal erstattes av totalentreprisavtalen. Selv om utvikler kan ha sikret seg mulighet til å velge en annen entreprenør, kan det være vanskelig å få andre entreprenører – som ikke kjenner prosjektet – til å konkurrere på pris etter at én annen entreprenør har vært involvert i lengre tid.

**Se også:** [Samleside for "UtviklingsABC"](#)



---

Fagområder      Fast eiendom

---

Bransjer          Real Estate

---