



De 5 største årsager til tvister i byggeriet

Styr på Penalhuset

STYR PÅ PENALHUSET

Indhold

1. Uenighed om betaling og ekstraarbejde	2
2. Mangler og kvalitet.....	3
3. Forsinkelser og tidsplaner.....	4
4. Uklare grænser mellem fag	5
5. Manglende dokumentation og aflevering	6
Hvad ender oftest som voldgiftssager?	7
Kort opsummeret – 5 gyldne regler for at undgå tvister	7

1. Uenighed om betaling og ekstraarbejde

Den absolut største årsag. Over 70 %

Typiske problemer:

- Ekstraarbejde bliver **sat i gang uden skriftlig aftale**
- Uenighed om **hvad der er med i prisen**
- “Det var da med i tilbuddet!” – “Nej, det var det ikke!”

✦ Sådan undgår du det:

- Alt ekstraarbejde = skriftlig godkendelse (mail/sms er nok)
- Lav altid **en særskilt pris og beskrivelse**
- Brug sætningen:

“Jeg går i gang, når jeg har din skriftlige godkendelse – så vi undgår misforståelser.”

2. Mangler og kvalitet

Næsthøypigste årsag – typisk efter afleveringen.

Typiske problemer:

- Bygherren/hovedentreprenøren mener, der er fejl i arbejdet
- Underentreprenøren siger, at **fejlen skyldes andre**
- Dokumentation mangler – så det er svært at bevise, hvad der er lavet korrekt

✦ Sådan undgår du det:

- Tag **billeder af alt**, især skjulte arbejder
 - Gem mails og beskeder som dokumentation
 - Få **skriftlig godkendelse ved aflevering**
-

3. Forsinkelser og tidsplaner

En klassiker – og ofte dyr.

Typiske problemer:

- Arbejdet bliver forsinket, fordi andre ikke er færdige
- Ingen giver besked – og så bliver **alle skubbet rundt**
- Hovedentreprenøren forsøger at **placere skylden** hos underentreprenørerne

✚ **Sådan undgår du det:**

- Giv **skriftlig besked med det samme**, når du ikke kan komme i gang eller bliver forsinket
- Brug en enkel besked:

“Området er endnu ikke klar til udførelse. Jeg melder hermed, at arbejdet bliver forsinket, indtil forholdene tillader opstart.”

- Dokumentér årsagen (fx foto af ufærdigt område)
-

4. Uklare grænser mellem fag

Mange sager opstår, fordi det er uklart **hvem der har ansvaret** for en bestemt del af arbejdet.

Typiske problemer:

- Overlap mellem fag – fx el / VVS / tømrer omkring installationer
- Ingen præcis arbejdsbeskrivelse
- Bygherren forventer “færdigt resultat”, men ansvaret er delt

✦ Sådan undgår du det:

- Spørg **før du starter**: “Hvor går grænsen for mit arbejde?”
 - Få det **på skrift** i aftalen (evt. som bilag til kontrakten)
-

5. Manglende dokumentation og aflevering

En stor del af voldgiftssager skyldes, at der **ikke findes klare beviser** for, hvad der faktisk er lavet.

Typiske problemer:

- Intet afleveringsreferat
- Ingen underskrifter eller fotos
- Ingen dokumentation af kvalitet og materialer

✦ Sådan undgår du det:

- Lav et kort afleveringsnotat: dato, hvad der er lavet, og hvem der har godkendt
- Tag billeder
- Send en kort mail:

“Arbejdet på [projekt] er færdigt pr. [dato]. Vedlagt billeder som dokumentation.”

Hvad ender oftest som voldgiftssager?

Ifølge erfaring fra **Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed**, handler de fleste sager om:

Type sag	Typisk årsag
Ekstraarbejde / tillægsarbejde	Uenighed om aftale og pris
Forsinkelse / dagbøder	Uklare tidsplaner og manglende varsling
Mangler	Uenighed om kvalitet eller ansvar
Betaling / tilbageholdelse	Hovedentreprenør nægter at betale, pga. "mangler" eller tvist
Projektændringer / tegningsfejl	Uklarhed om hvem der bærer risikoen

Cirka **60–70 % af voldgiftssager** handler direkte eller indirekte om **ekstraarbejde og betaling**.
Resten fordeler sig på **mangler, forsinkelse, og ansvarsgrænser**.

Kort opsummeret – 5 gyldne regler for at undgå tvister

1. Alt skal være **skriftligt** – især ændringer og ekstraarbejde.
2. **Meld forsinkelser** straks, og dokumentér hvorfor.
3. Tag **billeder og noter** – det er din forsikring.
4. Få **godkendelse ved aflevering**.
5. Hold **kommunikationen saglig og professionel** – aldrig mundtlige løfter på pladsen.