



Byggherren som ikke vet hva hen ber om

Du er byggherre for en portefølje på 40+ byggeprosjekter i ulike stadier — kontorbygg, logistikkentre, bolig-utbygging. Prosjektene varierer fra 50 MNOK til 800 MNOK. Du bruker NS 8407 totalentreprise i ca 70% av prosjektene, samspillmodell i resten.

Et mønster har begynt å uroe deg. Av de siste 8 prosjektene som ble ferdigstilt, gikk 3 på tid og budsjett, 3 ble forsinket med endringsmeldinger som til sammen utgjorde 15-25% av opprinnelig kontraktsum, og 2 havnet i advokat-diskusjoner med entreprenørene. Entreprenørene er delvis de samme som leverte de velfungerende prosjektene. Prosjektlederne er også delvis de samme. Selv typen bygg varierer ikke systematisk mellom de velfungerende og de som rotet det til.

Din KI-rådgiver har foreslått at dere kunne la KI analysere alle kontrakter, kravspesifikasjoner, møtereferater og endringsmeldinger fra de siste 5 årene for å finne mønstre. Rådgiveren påpeker forsiktig at det er mulig at mønstrene ikke primært ligger hos entreprenørene eller prosjektlederne, men i hvordan scope og krav formuleres fra byggherrens side.

Det du frykter: at analysen vil vise at din egen organisasjons måte å definere prosjekter på (kravspek, samspill-form, hvordan risiko fordeles) er en systematisk kilde til de dårlige prosjektene. Og at du blir ansvarlig for å endre det. I en bransje hvor byggherre-rollen har vært ubestridt "kunde" og entreprenørene har vært "leverandører som må oppfylle", er det en stor erkjennelse.

Hva gjør du?