

ALVER

ADVOKATFIRMA

ENTREPRENØRSKOLEN

OVERTAKELSE

Advokat Lars Harald Rylandsholm
Advokat Jan Kjetil Brekken

Våre advokater bistår deg
når du trenger det, *der* du trenger det



STOLT SPONSOR AV L.I.K. OG CHRISTIAN FOSSE

ALVER

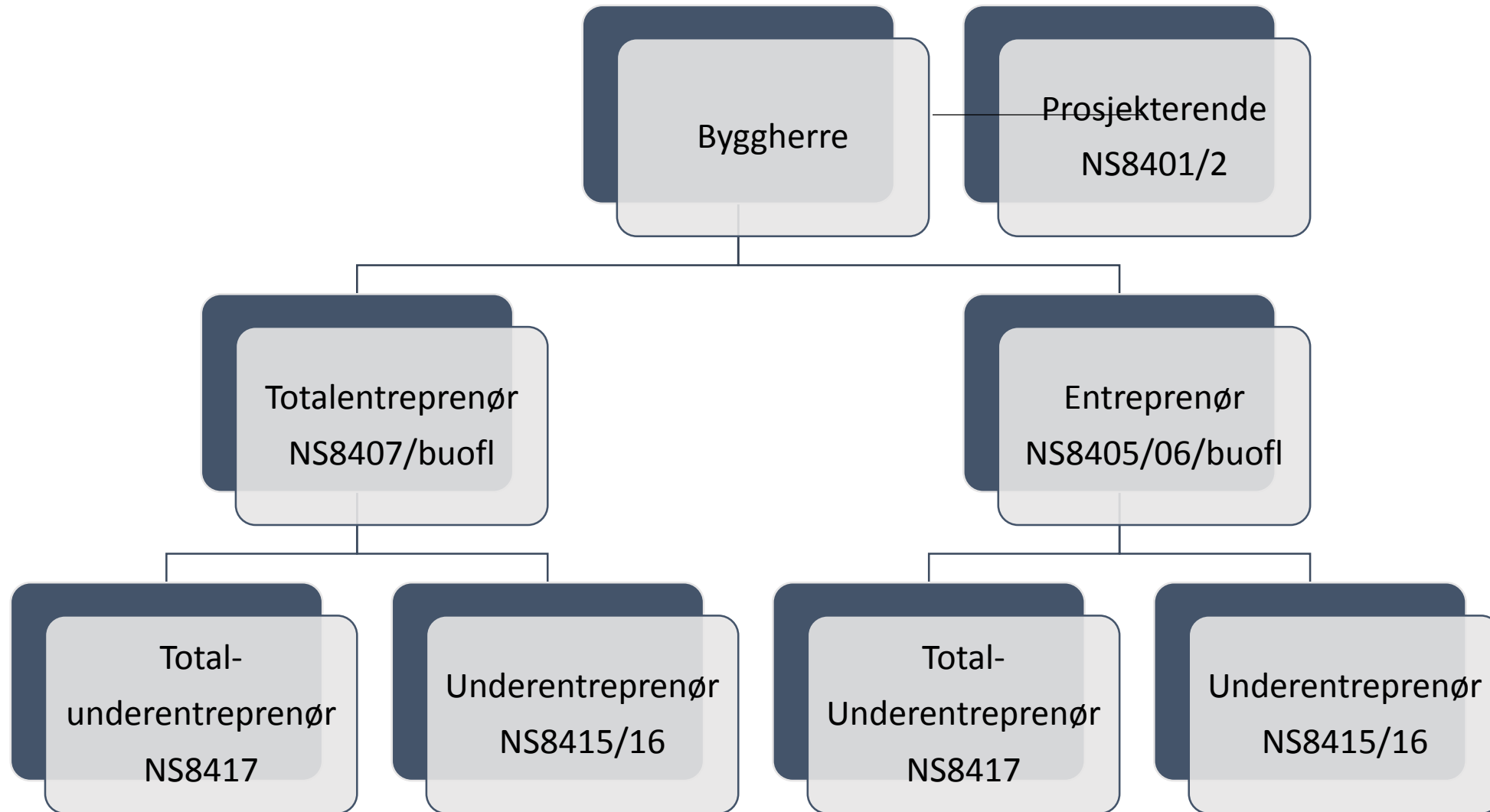
ADVOKATFIRMA

ADVOKATFIRMAET ALVER AS | WWW.ALVER.AS | 612 68 700 | POST@ALVER.AS

Innledning

- Tema for dagen er overtakelse etter NS standardene, bustadoppføringslova (buofl) og entrepriseavtaler utenfor NS-standardene og Buofl
- Behandle
 - Overtakelsesforretning
 - Delovertakelse
 - Brukstakelse - bruksovertakelse

TOTALENTREPRISE/UTFØRELSESENTREPRISE



Virkningen av overtakelse

Virkningen av byggherrens overtakelse er i det alt vesentlig lik i alle entrepriseformer

- Risikoen for arbeidene går over på byggherren – forsikringsretten opphører
- Dagmulkt slutter å løpe – forsinkelsesansvaret
- Nedtrapping av sikkerhetsstillelse
- Reklamasjonsfristen starter
- Kan sende sluttoppgjør
- Byggherren kan ikke lenger kreve endringer

Virkningen av overtakelse

- Avbestillingsrett bortfaller
- Hevingsretten bortfaller

Overtakelsesforretning

Forberedelse til overtakelsesforretning

Forutsetninger for å kunne innkalle til overtakelsesforretning er

- Entreprenøren er ferdig med arbeidene på det tidspunktet innkallingen gjelder
- Tidspunktet for overlevering er kommet – kan ikke kreve overlevering før avtalt frist

Overtakelsesforretning

Forberedelse til overtakelsesforretning

Forskjell på forberedelser ut fra hvilke kontrakter som anvendes

- Bustadoppføringsloven har ikke mer enn at man skal melde fra når arbeidet blir fullført – frist på 7 dagers varsel før overtakeselsforretnigen, jf § 15, 1. ledd
- NS 8406 – forenklet standard – har heller ikke andre regler for forberedelse enn at det i «*rimelige tid*» før arbeidene er ferdige skal foretas innkalling – pkt 24.1

Overtakelsesforretning

Forberedelse til overtakelsesforretning

- Strengere krav etter NS 8405 og 8407
 - varsel til byggherre om innregulering og prøving el. av tekniske anlegg før overtakelsen. NS 8405 pkt 32.2 og NS 8407 pkt 36.1
 - Overlevering av dokumentasjon fra prøvingen. NS 8407 har frist på senest 3 uker før overtakelsesforretning pkt 36.2, mens 8405 har frist «i god tid i forveien» pkt 32.3
 - Etter 8407 pkt 36.2 skal totalentreprenøren overlevere FDV dokumentasjon minst 3 uker før overtakelsesforretning
 - Etter 8407 pkt 36.3 forutsetter at totalentreprenøren fortar en egen forhåndsbefaring og skal overlevere protokoll fra denne til byggherren

Overtakelsesforretning

Gjennomføring

Gjennomføring av en overtakelsesforretning er i prinsippet lik ved alle entrepriser. Det er noe mer formalia ved NS 8405 og NS 8407

- Skal i felleskap gjennomføre aktsom befarings
- Skal føres protokoll etter NS – standardene, mens «bør» føre protokoll etter bustadoppføring § 15. Denne skal inneholde:
 - De tilstedeværende
 - Mangler som registreres – frist for utbedring, står ikke i bustadoppføring § 15, men forutsatt
 - Avklare om arbeidet overtas eller ikke. Begrunnelser
 - Underskrifter

Overtakelsesforretning Gjennomføring

Virkning av uteblivelse fra overtakelsesforretningen er:

- Den av partene som møter kan gjennomføre overtakelsesforretningen alene, forutsetter at det ikke foreligger gyldig grunn for sitt fravær
- Tilleggskrav etter bustadoppføringslova dersom det er forbrukeren som ikke møter og entreprenøren ønsker å gjennomføre overtakelsesforretningen alene. Entreprenøren må opplyse om:
 - Muligheten til å gjennomføre forretningen alene
 - Mangler som burde ha blitt oppdaget ved overtakelsesforretningen, må gjøres gjeldende så snart som mulig
 - Overtakelse har de virkninger som nevnt i buofl § 14 (3)

Overtakelsesforretning NS 8407 og NS 8405 Retten til å nekte overtakelse

- Byggherres rett til å nekte overtakelse:
 - Før avtalt sluttfrist
 - NS 8407 pkt 37.3
 - Kontraktsarbeidene ikke ferdige og det ikke kun er mindre mangler der utbedringen har liten praktisk betydning for den forutsatte bruk
 - Mangler ved den avtalte dokumentasjon bla. pkt 36.1 og 36.2, som ikke kun har liten betydning for drift eller vedlikehold
 - NS 8405 pkt 32.5
 - Det ved overtakelsesforretningen påvises slik mangler at disse eller utbedringen av dem vil hindre den forutsatte bruk av kontraktsarbeidene

Overtakelsesforretning

Retten til å nekte overtakelse buofl § 15

- Retten til å nekte overtakelse:
 - Forbrukeren kan nekte å overta når det foreligger en mangel som gir «rimelig grunn» til å nekte overtakelse
 - Bidrar til markere skillet mellom forsinkelse og mangler – entreprenøren ønsker som regel at det skal behandles som mangel

Overtakelsesforretning

Retten til å nekte overtakelse buofl § 15

- Hvilke mangler er det som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse?
 - Bestemmelsens ordlyd: Konkret rimelighetsvurdering
 - Kvalitative mangler – Mangelens betydning for bruken av boligen, f.eks. mangler ved bad, kjøkken eller oppvarming – LB-2010-32853
 - Kvantitative mangler – større avvik fra kontraktsmessig utførelse
 - Ulempene ved utbedringen av manglene – tid for utbedring – det som skal utføres – LH-2013-98655

Overtakelsesforretning

Retten til å nekte overtakelse buofl § 15

- Hvilke mangler er det som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse?
 - Mangler som hindrer den daglige bruk vil som oftest kunne berettige avvisning
 - Estetiske mangler og subjektive forutsetninger hos kjøperen

Overtakelse underentreprise

- Underentreprise NS 8415/-16/-17
 - Utgangspunkt
 - Overtakelsesforretningene er sammenfallende i hoved- og underentreprisen
 - Ferdigstilling tidligere enn hovedentreprenørens overtakelse med byggherren
 - NS 8417 Registreringsforretning
 - Virkning av registreringsforretning
 - Samme virkning som ved overtakelse, men reklamasjonsfrist starter først fra overtakelsen
 - Hovedentreprenøren får rett til å ta kontraktsgjenstanden i bruk
 - Risikoovergang
 - Opphør av dagmulkt
 - Nedtrapping av sikkerhet
 - Sluttoppstilling/slutfaktura
 - NS 8415/-16 Melding om ferdigstilling, begge parter kan kreve registreringsforretning
 - Virkning av melding
 - Opphør av dagmulkt
 - Virkning av registreringsforretning
 - Risikoovergang
 - Sluttoppstilling/slutfaktura

Overtakelsesforretning

Delovertakelse

Kun regulert i NS- standardene, se f.eks NS 8407 pkt 37.5, NS 8406 pkt 24.5

Byggherren kan kreve delovertakelse dersom

- Det er avtalt særskilt
- Han ønsker og har drøftet det med entreprenøren
 - Se sammenheng med brukstakelse
 - Entreprenøren kan kreve fristforlengelse og vederlagsjustering, som må varsles ordinært.

Overtakelsesforretning

Delovertakelse

Gjennomføringen av delovertakelse skjer ved overtakelsesforretning

Skal presisere:

- Hvilke deler som overtas
- Kontraktsverdien eller forholdsmessig verdi av det som overtas

Overtakelsesforretning

Delovertakelse

Virkningen av delovertakelse:

- For det som overtas er det de samme virkningene som ved ordinær overtakelse med følgende unntak:
 - Fortsatt holde hele kontraktsarbeidet forsikret
 - Har rett, men ingen plikt, til å sende sluttoppgjør for det som delovertas

Overtakelsesforretning

Delovertakelse - bustadoppføringsloven

Kan man foreta delovertakelse etter bustadoppføringslova?

- Ikke regulert i loven.
- Må anta at det er anledning til å avtale dette, selv om loven er ufravikelig til forbrukers fordel, jfr lovens § 3
- Tvilstomt om forbruker kan kreve delovertakelse uten at det er avtalt

Overtakelsesforretning

Delovertakelse utenfor NS-kontraktene og Buofl

Alminnelig entrepriserett

- Kan avtale delovertakelse
- Tvilsomt om byggherren kan kreve delovertakelse uten at det er avtalt

Brukstakelse - bruksovertakelse

Innledning

- Etter NS standardene i 84-serien er den eneste formen for overtakelse gjennom overtakelsesforretning.
- Fortsatt er bruksovertakelse en overtakelsesform etter bustadoppføringsloven
- Trolig også en overtakelsesform utenfor NS 84-kontraktene

Brukstakelse - bruksovertakelse

NS 84-standardene

Tilnærmet samme regler i alle kontraktene,

- Byggherren har ikke rett til uten entreprenørens samtykke å ta kontraktsgjenstanden i bruk før overtakelse NS 8405 pkt 32.8
- NS 8407 pkt 38.1 har litt annen ordlyd:
 - Er ikke annet avtalt ... ikke rett til å ta kontraktsarbeidet i bruk «*til sitt tiltenkte formål*»
- Gjelder ikke arbeid på kontraktsgjenstanden eller å ta deler i bruk som «*forutsatt*» i kontrakten eller i fremdriftsplan
 - Hvor klart «*forutsatt*»?
 - Hva med endringer av fremdriftsplanen under veis?

Brukstakelse - bruksovertakelse NS 84-standardene

Tar byggherren kontraktsarbeidet i bruk foreligger et kontraktsbrudd

Konsekvenser ved kontaktstridig brukstakelse NS 8407 pkt 38.1 NS 8405 pkt 32.8:

- Rett på fristforlengelse og vederlagsjustering
- Risikoen for de deler som tas i bruk går automatisk over på byggherren
- Evt dagmulkten reduseres automatisk i forhold til det som er tatt i bruk etter NS 8407 pkt 38.1, men ikke etter NS 8405 pkt 32.8

Brukstakelse - bruksovertakelse

NS 84-standardene

Entreprenøren kan sende varsel med krav om at byggherren må flytte ut/avslutte rettstridig brukstakelse innen bestemt frist

- Kort frist – NS 8405 pkt 32.8
- Overholdes ikke denne overtar byggherre risiko for hele kontraktsarbeidet
- All dagmulkt stanser
- NS 8405 og NS 8406 har i tillegg en bestemmelse om at reklamasjonsfristen utløper 14 dager etter at fristen for opphør av ulovlig brukstakelse utløper. Gjelder likevel kun de arbeider som var fullført da urettmessig brukstakelse startet.
- Byggherren må enten bestride kontraktsbruddet, avslutte bruken, eller deloverta.

Bruksovertakelse buofl§ 14, 2. ledd

- Overtakelse uten overtakelsesforretning når:
 - «Arbeidet er fullført» og
 - «forbrukeren har flytta inn i bustaden»

Kumulative vilkår

Bruksovertakelse buofl § 14, 2. ledd

- Hva ligger i «Arbeidet er fullført»
 - Ikke avklart i lovteksten eller forarbeidene
 - Harmonisere med terskelen for forbrukerens avvisningsrett etter buofl § 15 tredje ledd?
 - Dersom forbrukeren ikke kan nekte å overta boligen, må den også anses som fullført i relasjon til buofl § 14, 2. ledd, jf teori og rettspraksis
 - LE-20043176 (RG 2005 120)
 - LF-2011-209118

Bruksovertakelse buofl§ 14, 2. ledd

- Hva ligger i «flyttet inn»
 - Ment å være mer presist enn «tatt i bruk»
 - Normalt vil innflyttingstidspunktet være når hovedflyttelasset ankommer og møblene plasseres i boligen. Skjer innflyttingen av inventar gradvis, må tidspunktet fastlegges etter en konkret vurdering.

Bruksovertakelse buofl§ 14, 2. ledd

- Problemstilling der flyttet inn, men bolig ikke ferdigstilt
 - Utbedring av mangler over tid – når ferdigstilt?

Brukstakelse Prøvedrift

I en del kontrakter avtales det prøvedrift

- Kun omtalt i NS 8407 pkt 38.2 og lite regulert i standarden
- Forutsettes at virkninger avtales særskilt
- Er ikke overtakelse og ingen virkninger ved overtakelse inntreer uten at dette er avtalt
 - NS 8407 pkt 38.2 har kun inntatt virkning om at risikoen for skade overføres