



REKLAMASJON OG FORELDELSE

25. februar 2021



Kurt A Elvevoll

Bistår de ulike profesjonelle aktørene i bygg-, anleggs- og eiendomsbransjen.

CV	
2017	Partner, Advokatfirmaet Hammervoll Pind DA
2013-2017	Partner, Ryger Advokatfirma AS
2000-2013	Advokat/partner, ProJure Advokatfirma AS
1998-2000	Dommerfullmektig, Dalane tingrett
1997-1998	Advokatfullmektig/advokat, Advokatfirma Helle
1996-1997	Kontorsjef, Forbrukerrådet



Advokat og partner

E-post kurt.elvevoll@hammervollpind.no

Mobil 416 34 869



Reklamasjon og foreldelse – likheter og forskjeller

- Reklamasjon og foreldelse – parallelle regelsett om frister.
- Ved fristoversittelse tapes retten til å gjøre krav gjeldende; for eksempel retting, prisavslag, erstatning og heving.
- Sentrale spørsmål
 - Fristens utgangspunkt?
 - Fristens lengde?
 - Hvordan avbrytes fristen?



Reklamasjonsplikt

- Melding til entreprenøren/selger om at det er mangler ved den avtale ytelse, og at ansvar for mislighold gjøres gjeldende
- Utslag av krav til lojalitet i kontraktsforhold
- Det gjelder ingen generell regel om reklamasjonsplikt med mindre det er avtalt, jfr. nylig avsagt dom i Høyesterett (HR-2020-j2401-A) om forsinket flyreise.

- NS 8405/NS 8415 pkt. 36.6
- NS 8407/NS 8417 pkt. 42.2
- NS 8401:2010 pkt 13.4
- NS 8402:2010 pkt 10.4



Begrunnelse for reklamasjonsplikt

- Den part som misligholder gis anledning til å avgrense følgene av avtalebruddet
- Ved uenighet er det lettere å sikre bevis for hva som faktisk har skjedd
- Innrettelseshensyn



Reklamasjonsfristens utgangspunkt

- Hovedregel: Da avtalemotpart ble kjent med eller burde blitt kjent med avtalebruddet
- Avtalebrudd er mangel eller forsinkelse
- Forsinkelse – fristen løper fra avtalt forfall (overtakelse)
- Mangler – vil typisk henge sammen med undersøkelsesplikt (overtakelsesforretningen)



Entrepriseforhold – overtakelse

- Hovedregelen er at byggherren skal si fra ved overtakingsforretningen om alle mangler som han oppdager da, og at han ikke kan reklamere senere over mangler som han burde ha oppdaget ved overtakingsforretningen
- Hvilke krav stilles til byggherrens undersøkelser på overtakelsen?
- «Aktsom besiktigelse»
- Normalt en grundig visuell befaring – forventes fagmessig kompetanse hos en profesjonell byggherre
- Ved mistanke om problemer kreves grundigere undersøkelser



Entrepriseforhold – senere reklamasjon

- Mangler som først viser seg etter overtakelsesforretning er det anledning til å reklamere over senere, jfr. NS 8407/NS 8417 pkt 42.2.2, NS 8405/NS 8415 pkt 36.7
- Typisk skjulte mangler; for eksempel lekkasjer, konstruksjonsfeil mm
- Byggherren skal ha tid til å områ seg og gjøre undersøkelser – streng aktivitetsplikt
- Ren mistanke er ikke tilstrekkelig, men ingen krav til at byggherren skal ha full oversikt over mangelen og dens konsekvenser
- Byggherre har ikke plikt til å finne årsaken til mangelen



Reklamasjonsfristens lengde

- «Rimelig tid» NS 8407 pkt 42.2.2
- «Uten ugrunnet opphold» NS 8405 pkt 36.7
- Konkret vurdering
- Stilles strenge krav til profesjonelle aktører



Reklamasjonsfristens lengde

- «uten ugrunnet opphold» NS 8401 pkt 13.3, jfr pkt 13.1
- Nylig dom fra Høyesterett (HR-2020-2254-A)
 - Byggherre reklamerte til rådgiveren fire uker etter han var kjent med prosjekteringsfeilen. Dette var for sent i følge Høyesterett, som sa at to uker burde være tilstrekkelig.
 - Rådgiveren hadde ventet rundt tre år med å påberope at byggherren hadde reklamert for sent. Dette for sent i følge Høyesterett. Reklamasjonsinnsigelsen fra rådgiveren var dermed tapt pga passivitet fra rådgiverens side.
- Trolig tilsvarende i henhold til NS 8405/15, NS 8407/17 og NS 8402.



Reklamasjon – NS 8401 og NS 8402

- NS 8401 pkt 13.4
 - Spesiell reklamasjonsregel med krav om reklamasjon før overtakelsen, ellers tapes kravet.
- NS 8402 pkt 10.4
 - En "ordinær" reklamasjonsregel.



Reklamasjonsfristens lengde

- Forbruker: Rt. 2010 s 103 – reklamasjon 3-4 mnd etter at byggetekniske feil var avdekket ansett for sen iht avhendingsloven § 4-19 (brukt bolig).
- Uttalt at tre måneder normalt vil være maks.
- Bustadoppføringsloven vil trolig gjelde tilsvarende.



NB! løpende reklamasjon

- Reklamasjonsplikten begynner å løpe og utløper særskilt for hver enkelt mangel.
- Det er altså ikke anledning til å «samle opp» mangler
 - Visst unntak for ettårsbefaringer i henhold til bustadoppføringslova
 - Ettårsbefaringer følger ikke av NS 8405/15, NS 8407/17.
- Naturlig ut fra hensynet bak reklamasjonsreglene. Den andre parten skal bli gitt anledning til å avgrense skadefølger mv.



Absolutte reklamasjonsfrister

- Minner veldig om foreldelse
 - Lengste frist for reklamasjon uavhengig av når mangelen manifesterer seg
 - NS 8405, 8407: 5 år fra overtakelse/avsluttet oppdrag
 - NS 3431 pkt 37.8: 3 år
- NB! Løpende reklamasjonsfrist gjelder innenfor disse absolutte fristene. Dvs. innen rimelig tid eller uten ugrunnet opphold, men senest innen fem år.



Absolutte frister ved utbedring

- NS 8405/15 og 8407/17 har en særskilt reklamasjonsregel som gjelder for mislykket utbedring (hhv punkt 36.7 tredje ledd og 42.2.2 tredje ledd)
- For den delen av kontraktsarbeidet som det er foretatt utbedring gjelder en ny 5 - årsfrist, men ikke mer enn ett år utover den opprinnelige fristen





Reklamasjonens form

- NS 8405/15 og 8407/17
- Forutsetter skriftlighet ved at mangler skal inntas i overtakelsesprotokoll
- Krav til skriftlig varsel NS 8405 pkt. 8 og NS 8407 pkt. 5
- Manglende skriftlighet anses muligens ikke automatisk som unnlatt reklamasjon, men skriftlighet anbefales!



Reklamasjonens innhold

- Hvilke krav stilles til innholdet av reklamasjonen?
 - Det må fremgå at en mener å gjøre mangelen gjeldende – uttrykk for generell misnøye er ikke tilstrekkelig.
 - Entreprenøren må bli «satt på sporet» av det som er feil.



Reklamasjonens innhold forts.

- Reklamasjonen må identifisere mangelen
- Generell klage er ikke tilstrekkelig
- Ikke nødvendig å angi årsak til mangelen
- Hva er samme og hva er ny reklamasjon?
- Betydning for om det kreves ny reklamasjon
- Høyesterett (Rt. 2006 s. 1076): reklamert over fukt i leiligheten – måtte ikke reklamere på nytt da det ble avdekket feil ved grunnmuren – ansett som ny mulig årsak, ikke ny mangel.
 - Hva med flere lekkasjer i et større garasjeanlegg, en og samme mangel?



Unntak fra reklamasjonsreglene

1. Mangelen skyldes forsett eller grov uaktsomhet

- Unnlatt prosjektering eller kontroll
- Markert avvik fra bransjenorm – profesjonsansvar
- Mangelens alvorlighet holdes opp mot grad av forsømmelse

2. Realitetsdrøftelser

- Realitetsdrøftelser er ikke til hinder for senere å påberope seg at det er reklamert for sent, jfr HR-2020-2254-A (avsnitt 58). Tidligere vært uklart.

3. NS 8405 pkt. 8 tredje ledd, NS 8407 pkt. 5 tredje ledd

4. Alminnelige regler om passivitet (jfr. HR-2020-2254-A).

5. Garanti





Foreldelse – hva kan foreldes

- Reglene gjelder ved siden av reklamasjonsfristene
- Foreldelsesloven § 1 «Fordring på penger eller andre ytelser».
- Krav på penger
- Krav om prisavslag, erstatning, utbedring, heving.



Fristens lengde

- Fristens lengde er som hovedregel 3 år, jf. fl. § 2
- Tilleggsfrist på ett år fra kunnskap om fordringen/skyldneren, jf. fl. § 10 (totalt 13 år)



Fristens utgangspunkt

- Foreldelsesloven regnes fra den dagen fordringshaver tidligst hadde rett til å kreve oppfyllelse, jf. fl. § 3 nr. 1
- Avtalt forfall – påkravsregelen
- Gjelder uavhengig av om fordringshaver har tilstrekkelig kunnskap om fordringen eller skyldneren – eventuelt tilleggsfrist etter § 10

Særlig om krav som skyldes mislighold

- For krav som oppstår ved mislighold, regnes foreldelsesfristen fra den dag misligholdet inntreffer, jf. fl. § 3 nr. 2
- Regelen innebærer at foreldelsesfristen for misligholdssanksjoner normalt regnes fra levering/overtakelsesforretning
- Rt. 2006 s. 1705: Det oppsto brann i kjelleren som følge av feilmontert elektrisk anlegg. Høyesterett forsto foreldelsesloven § 3 slik at foreldelsesfristen for krav om erstatning for skadene denne brannen forårsaket begynte å løpe fra tidspunktet for levering av anlegget, og ikke fra tidspunktet da brann og påfølgende økonomisk tap oppsto.



Mislighold forts.

- Hva med løpende rådgivningstjenester?
- Finansiell rådgivning, jf. Rt. 2000 s. 679
 - Uaktsom rådgivning. Foreldelse ikke fra tidspunktet for misligholdet, men fra virkningen oppsto, dvs. det økonomiske tapet
- Prosjekteringsfeil/rådgivende konsulenter? (NS 8401 og 8402)
- Idet tegningene/beregningene overleveres oppdragsgiver?
- Trolig idet virkningen av feilen materialiserer seg, for eksempel ved at det bygges i henhold til tegningene. Høyesterett har ikke avgjort dette.



Særlig om avdragsbetaling

Rt-2013-1476: I entreprisesak kom Høyesterett til at bestemmelsen i NS 8405 punkt 28.1 om adgang til å kreve avdragsbetaling under utførelsen av arbeidet innebærer at foreldelsesfristen etter foreldelsesloven § 3 nr. 1 begynner å løpe etter hvert som entreprenøren kan kreve betaling for utført arbeid. Entreprenørens slutfaktura dannet således ikke utgangspunktet for foreldelse. Foreldelsesfristen startet således å løpe lenge før slutfakturaen ble utstedt.



Fristavbrudd

- Rettslige skritt (forliksklage/stevning/prosessvarsel), jfr § 15
 - Søksmålsfrister, for eksempel NS 8407 pkt. 35.2 – fristen for uttak av stevning etter forliksrådsbehandling
- Skyldneren erkjenner forpliktelsen i ord eller handling, jfr § 14
- Om skyldnerens opptreden, for eksempel utbedringsarbeider, gir fordringshaveren rimelig grunn til ikke å foreta andre fristavbrytende skritt
- Samlet vurdering av alle relevante forhold, jfr Rt. 1999 side 1755



Fristavbrudd

- Er en erkjennelse av utbedringsplikt fristavbrytende for andre misligholdsbeføyelser, som prisavslag og erstatning?
- Erkjennelsen kan være et selvstendig rettslig grunnlag for senere krav om prisavslag/erstatning.
- Uklart om erkjennelsen må dekke alle vilkår for de øvrige misligholdsbeføyelsene
- Rt 2006/781: Løfte om retting (sletting av heftelse) ikke fristavbrytende som erkjennelse for krav om erstatning. Kvalitativt forskjellig.
- Uavklart



Fristavbrudd

- Kontraktarbeidet omfatter fire boligblokker. Samme mangel avdekkes etterhvert på alle boligblokkene. Utbedring gjøres kun på en blokk, siden manglene på de øvrige ikke er kjent.
- Innebærer utbedringen erkjennelse av de øvrige tilsvarende manglene?



Avtale om å forlenge foreldelsesfristen

- Skyldneren kan vedta fristforlengelse etter foreldelsesloven § 28.
- Kan være hensiktsmessig når begge parter er tjent med å unngå et prematurt søksmål.



Regressfordringer fl. § 8

«Hefter flere skyldnere overfor fordringshaveren, og en av dem innfrir sin forpliktelse før foreldelse var inntrådt i forhold til ham, foreldes hans regresskrav mot medskyldner 1 år etter innfrielsen. Kravet foreldes likevel ikke før utløpet av den foreldelsesfrist som han ville tilkomme om den innfridde fordring var blitt overdratt til ham. Var fordringshaverens fordring mot medskyldneren foreldet ved innfrielsen, kan regresskravet bare gjøres gjeldende dersom medskyldneren er blitt varslet innen rimelig tid om innfrielsen. Er det før innfrielsen skjedd fristavbrudd eller avtalt forlengelse etter § 28, kreves videre at medskyldneren er blitt varslet om det innen rimelig tid.»



Reklamasjonsfrist – Foreldelsesfrist

Reklamasjonsfrist

- F.o.m. overtakelsesforretning
- Reklamasjonsfrist
- Innen rimelig tid + senest innen fem år

Foreldelsesfrist

- F.o.m. overtakelsesforretning, men kan starte tidligere.
- Tre år
- Tre år + et år, senest 13 år



Spørsmål?



Takk for oppmerksomheten!



Advokat og partner

E-post kurt.elvevoll@hammervollpind.no

Mobil 416 34 869

Ønsker om tema for fremtidige webinar

➡ ta kontakt!

Neste webinar:

- Onsdag 10. mars kl. 08.00 – 09.30
- Forberedelse til og gjennomføring av overtakelsesforretninger etter NS 8405/15 og NS 8407/17
- Foredragsholdere: Mine gode kollegaer Kristine Rønningen Blaauw og Petter Sverstad Eriksen

