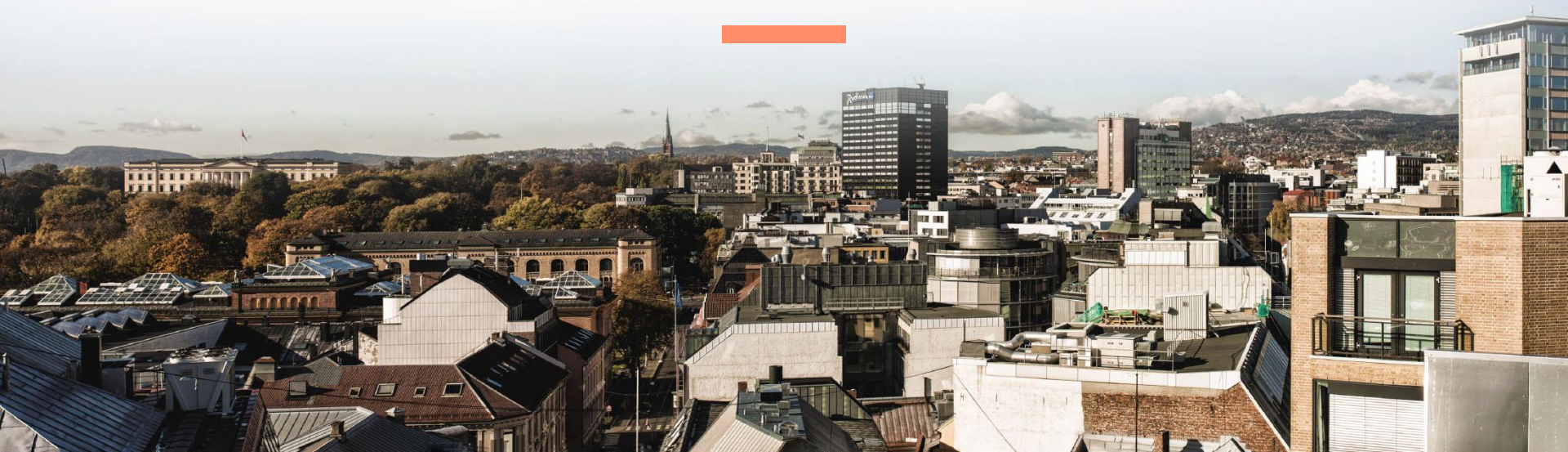
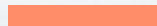


ADVOKATFIRMAET **PIND**

WEBINAR

Overtakelse etter NS8405/15 og NS8407/17



ADVOKATFIRMAET **PIND**

INTRODUKSJON



Program

Klokken 08.00 – 09.10

1. Introduksjon/Velkommen
2. Noen utgangspunkter
 - Grunnleggende rettslige utgangspunkter
 - Kort om utgangspunkter i NS
3. Overtakelse
 - Forberedelse til overtakelse
 - Overtakelsesforretning
4. Konsekvenser - dagmulkt

Klokken 09.10 – 09.30

5. Spørsmål fra chatten



6. Avslutning

KURSHOLDERNE



Petter Sverstad Eriksen

Partner/Advokat

Oslo

 412 20 962

Petter har bred forretningsjuridisk erfaring, med særlig fokus på entreprise og tvisteløsning. Han leder firmaets entrepriseavdeling. Petter har erfaring fra store infrastrukturprosjekter, boligprosjekter, omfattende logistikk- og lagerbygg, rehabilitering av næringseiendom og kompliserte grunnrentpriser.



Kristine Rønningen Blaauw

Partner/Advokat

Oslo

 954 31 817

Kristine Rønningen Blaauw kommer fra stillingen som senioradvokat i Thommessen, og er nå leder av tvisteløsningsavdelingen i Advokatfirmaet Pind. Som prosedyreadvokat har hun omfattende erfaring fra alminnelige domstoler og voldgift, særlig innenfor fagområdene eiendom, entreprise og shipping.

Kort om Advokatfirmaet Pind AS



- Kontorer i Oslo, Bergen, Stavanger
- Ca 70 ansatte
- Advokatfirmaet Pind er totalleverandør av juridiske tjenester innenfor eiendom, entreprise, maritime næringer og restrukturering
- Firmaets partnere har hovedsakelig arbeidet med rettslige problemstillinger tilknyttet eiendom og eiendomsbransjen gjennom hele karrieren. Mange kommer fra andre større advokatfirmaer.

Spørsmål kan stilles løpende i chatten

Vi samler opp og besvarer alt til slutt



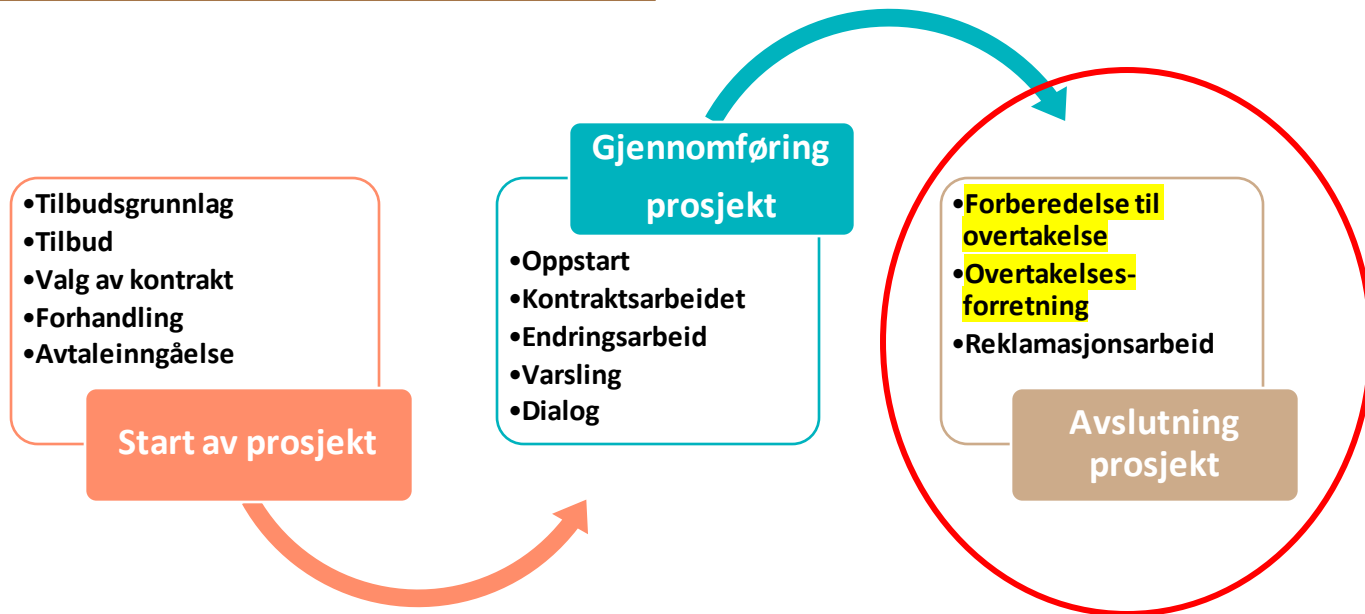
ADVOKATFIRMAET **PIND**

GRUNNLEGGENDE KONTRAKTS-RETTLIGE UTGANGSPUNKTER

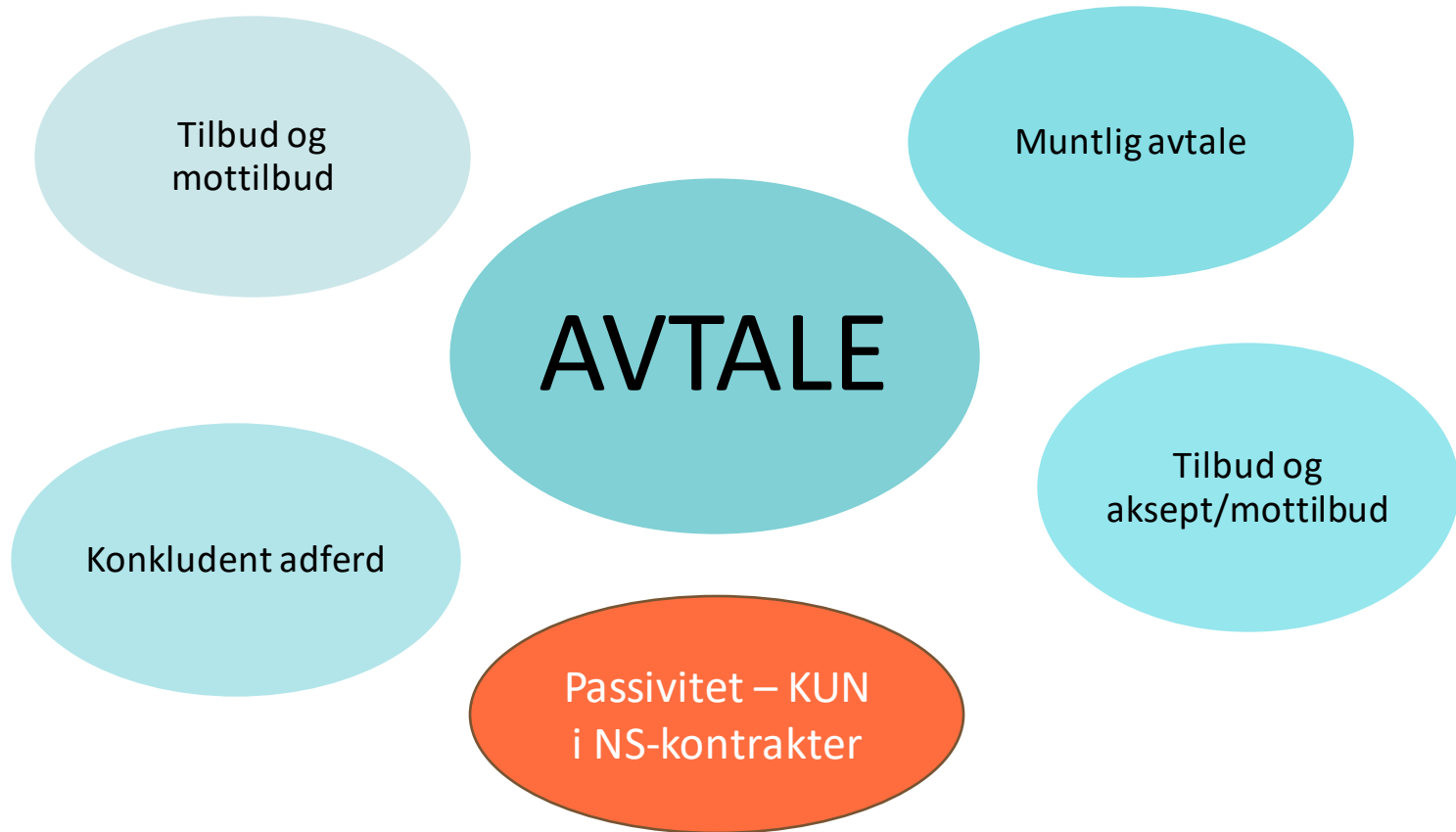


- Kontraktsarbeidet skal overleveres i samsvar med det som er avtalt
- Ellers er det et avtalebrudd
- Avtalebrudd: Mangel eller forsinkelse

- En uklar avtale gjør det ofte vanskelig å fastslå hva som utgjør endringsarbeid og nærmere hva som skal overleveres på overtakelsesforretningen



Avtaleinngåelse – relevant for hva som skal overleveres



Avtaleinngåelse



Forbehold

- Bruk av standard
- Egne leveringsvilkår
 - Vinterdrift
 - annet



Kulturen er i endring

Tidligere – bransjen hadde lite skriftlighet – en avtale er en avtale

Mange kvier seg for å benytte kontraktens formelle regler



- Mange har ikke stort nok fokus på de formelle reglene –
- Å kjenne og følge prosedyrene i kontrakten er ofte helt avgjørende både for å vinne frem og ikke minst for å få betalt for det arbeidet som er gjort.
- Det hjelper ikke at du hadde krav på betaling hvis du ikke varslet.
- Ny generasjon på vei inn i bransjen – opplært i NS-kontrakter og kjenner systemet
- Forventer at kontrakten benyttes
- I dag – ingen grunn til å ikke følge systemet kontrakten setter opp.
- Det skal sørge for at begge parter interesser ivaretas.

Hovedskille NS kontrakter

Totalentreprise (NS8407):

Entreprenører skal oppfylle funksjonskravene og har i utgangspunktet full valgfrihet mht hvordan det skal gjøres.

Begrenses av at Byggherren til en viss grad legger føringer og oppstiller spesifikasjoner.

Entreprenøren står for hoveddel av prosjekteringen.

Utførelsesentreprise (NS8405):

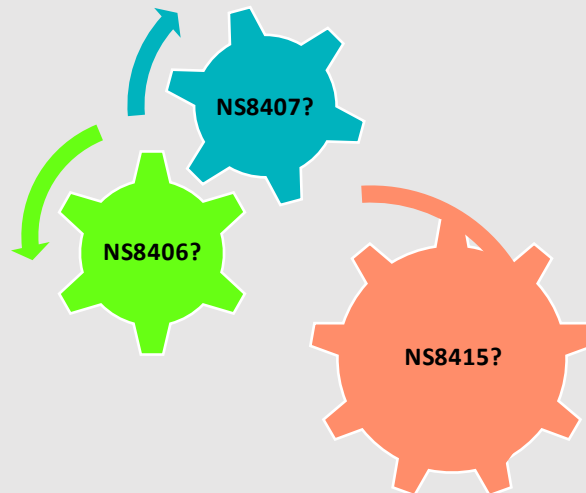
Entreprenøren skal kun prise og utføre de arbeider som er beskrevet i kontraktsunderlaget. Beskrivelsen følger f.eks. av NS 3420.

Entreprenøren utfører og skal ikke utføre prosjektering uten eksplisitt avtale.



Forebygge tvist og kostnader ved kunnskap

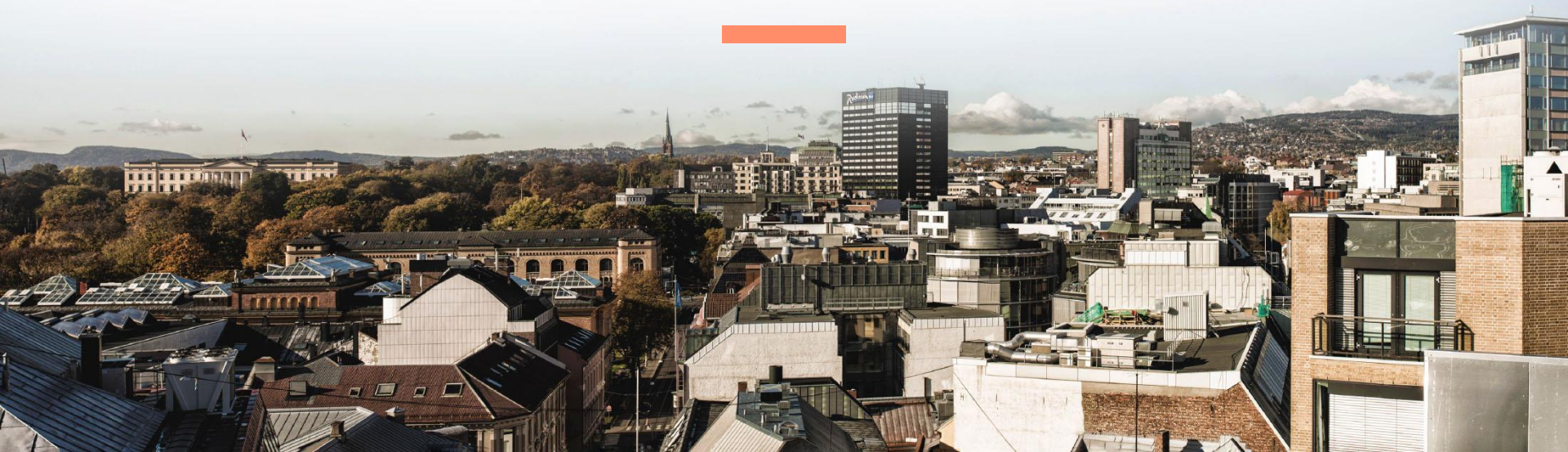
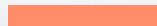
- Det er viktig å kjenne til de ulike kontraktens egenart og sentrale regler for å forberede og gjennomføre overlevering på riktig måte og ivareta sin egen rettslige posisjon.



ADVOKATFIRMAET **PIND**

OVERTAKELSE

Forberedelse til overtakelsesforretning



TOTALENTREPRISE:

– ER DU FORBEREDT TIL OVERTAKELSEN?

Har du kontroll på hvordan du som totalentreprenør eller totalunderentreprenør må gå frem for at overtakelsen skal gå smertefritt og byggherren/opdragsgiver ikke skal kunne nekte overtakelse.



Petter Sverstad Eriksen

Partner, Codex Advokat
petter.sverstad.eriksen@codex.no

I denne artikkelen skal jeg kort peke på de grep entreprenøren må gjennom under forberedelsene til overtakelsen.

1. Kontroll, testing etc. skal utføres og dokumenteres

1.1 Hva skal utføres og frist for overlevering av dokumentasjon

Det er på det rene at totalentreprenøren før det kan innkalles til overtakelse, skal teste og igangsette tekniske installasjoner, foreta innregulering etc. Reglene om testing mv. finnes i hhv. NS8407 pkt. 36.1 / NS8417 pkt. 36.2.

Det er viktig å huske på at resultatet av tester, kontroll mv. skal dokumenteres og at denne dokumentasjonen skal overleveres til oppdragsgiver 3 uker før overtakelsesforretningen. Merk at fristen etter NS8417 er på 5 uker. Den suppleres av bestemmelsen om at dokumentasjonen skal overleveres på registreringsforretning, men likevel senest 5 uker før overtakelse hvis registreringsforretningen avholdes på et senere tidspunkt.

Formålet med dette er at totalentreprenøren skal kunne dokumentere ovenfor oppdragsgiver at man har levert kontraktsmessig slik at overtakelse kan

gjennomføres. Det vil veldig ofte foreligge egne reguleringer om gjennomføring av kontroll, innregulering etc. i det enkelte kontraktstillelle. Vær derfor oppmerksom på krav både til tidspunkter for testing, resultatet og eventuelle krav til dokumentasjonens innhold og oppbygning.

1.2 Frist for varsel

Innregulering, kontroll, igangsetting og testing mv. av systemer skal varsles fra totalentreprenøren til oppdragsgiver innen «rimelig tid» før det skal utføres. Dette er ikke et fast definert tidsrom. Hvilken frist som skal settes må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det avgjørende er at Byggherren har nok tid til å forberede sin egen og/eller andre entreprenørs deltakelse.

1.3 Innhold i varsel

Varslet må være skriftlig. Dette følger av NS8407 pkt. 5. Videre må varselet beskrive konkret hva oppdragsgiver og/eller andre entreprenører / leverandører må ha gjort før testingen kan utføres og beskrive hvilke handlinger byggherren må foreta seg i forbindelse med selve testingen. Det er også nødvendig å opplyse om tidspunkt og periode for testingen.

« Husk at såkalt nødvendig opplæring også skal være foretatt før overtakelse.

Det kan være nyttig å merke seg at oppdragsgiveren plikter å medvirke i den grad det er nødvendig, herunder også at han må sørge for at egne entreprenører/leverandører deltar.

2. Leveranse av komplett FDV-dokumentasjon

2.1 Innhold

Leveranse av FDV-dokumentasjon reguleres av hhv. NS8407 pkt. 36.2 og NS8417 pkt. 36.3. Hva FDV-dokumentasjonen skal inneholde er ofte særskilt regulert i kontrakten. Utgangspunktet i NS er uansett at FDV-dokumentasjonen omfatter både dokumentasjon av det utstyr og de materialer som er benyttet i leveransen og «as built»-tegninger og annet som partene har avtalt særskilt.

2.2 Leveringsform og organisering

Det følger av NS8407/8417 at dokumentasjonen skal leveres i både papirform og elektronisk. Hvis annet ikke er avtalt er det dette som gjelder for at man skal ha oppfylt sine kontraktsforpliktelser. Det oppleves nok stadig oftere at partene er enige om at elektronisk overlevering er tilstrekkelig.

Dokumentasjonen må være systematisert. Det vil si at dokumentasjonen skal organiseres etter bygningstabellen (jf NS3451) eller på annen hensiktsmessig måte.

2.2 Frist for leveranse

Komplett FDV dokumentasjon skal overleveres til oppdragsgiver senest 3 uker før overtakelsesforretning etter NS8407. Etter NS8417 er fristen ved

registreringsforretning, men uansett senest 5 uker før overtakelsesforretning. Husk at såkalt nødvendig opplæring også skal være foretatt før overtakelse. I kompliserte tekniske prosjekter m.v. vil det ofte være et betydelig behov for opplæring av oppdragsgivers ansatte, og det vil ofte forekomme avtaler om fortsatt opplæring etter overtakelse i en prøveperiode.

3. Sluttbefaring av egne arbeider NS8407 pkt. 36.3 og NS8417 pkt. 37.1 fjerde ledd

Sluttbefaring av egne arbeider reguleres av NS8407 pkt. 36.3 og NS8417 pkt. 37.1 fjerde ledd. Entreprenør skal før overtakelse ha gjennomført en sluttbefaring av egne arbeider. Her skal det utarbeides en liste over gjestående arbeider og en mangelsliste. Dette skal oversendes oppdragsgiver som del av innkallingen til overtakelsesforretning etter NS8407.

Det forutsettes at store deler av manglene man registrerer, er utbedret før overtakelse. Hvis manglene rammes av bestemmelsen i NS8407 pkt. 37.3 kan oppdragsgiver nekte å overta.

4. Innkalling til overtakelse

4.1 Innhold

Innkallelse til overtakelsesforretning reguleres i NS8407 pkt. 36.3 og NS8417 pkt. 36.4. I NS8407 er det totalentreprenøren som innkaller oppdragsgiver til overtakelsesforretning. Etter NS8417 er det totalentreprenøren som innkaller totalunderentreprenøren til overtakelse.

Innkallingen til overtakelse skal være

skriftlig. Etter NS8407 skal innkallingen opplyse om gjestående arbeider, at entreprenør er sluttbefart sine egne arbeider og hvilke mangler som ble funnet i sluttbefaringen.

4.2 Frist for å sende innkallelse

Innkallelse skal sendes «i rimelig tid» før kontraktsgjørelsen er ferdig. Under normale forhold er 14 dager ansett som rimelig tid.

5. Innkalling til registreringsforretning – NS8417 pkt. 37.6 og 36.1

Ved totalunderentrepriser (NS 8417) har entreprenør rett å kreve registreringsforretning når deres arbeider skal overleveres til totalentreprenøren for totalentreprenøren kan/skal overlevere til oppdragsgiver, NS8417 pkt. 36.1 annet ledd.

For innkalling til registreringsforretning gjelder de samme regler for frist som for innkalling til overtakelse. Det skal gås en bering på samme måte som en ordinær overtakelsesbefaring.

Entreprenør får etter gjennomføring av registreringsforretning rett til å sende sluttoppgjør, fakturere innestående. Frist til å gjøre krav gjeldende iht. bankgaranti begynner også å løpe, risikoen for kontraktsgjørelsen går over på TE, dagmulkten stanses mv. Imidlertid begynner ikke reklamasjonsfristen å løpe før kontraktsgjørelsen overtas av byggherre.

Proessen

Gjennomførings-fasen

Ferdigstillelse / klar
til overtakelse

Gjennomført
overtakelsesforretning

Kontraktsarbeidet

Risiko

- Entreprenør

Risiko

- Entreprenør

Risiko

- Byggherre

Risiko-overgang





Overtakelse – hva skal leveres?

- Enkelt men grunnleggende - for å kunne vite når det er anledning til å innkalle til overtakelsesforretning etter NS8405 pkt. 32 / NS8407 pkt. 37
- Kort se på de relevante bestemmelsene for å illustrere hvordan NS' en er systematisert og bygget opp



Hva skal leveres etter NS8407

1/4

Definert i NS8407 pkt. 1.4 hva som utgjør «Kontraktsgjenstanden»

«14.1 Avtalte krav

Totalentreprenøren skal levere kontraktsgjenstanden i overensstemmelse med avtalte krav. Kontraktsgjenstanden skal være i samsvar med kontraktsdokumentene med tilhørende tegninger, modeller og beskrivelser, bortsett fra det som er særlig unntatt, eller som klart ikke er ment å gjelde.

14.2 Uspesifiserte deler

Uspesifiserte deler av kontraktsgjenstanden skal være av samme standard som de spesifiserte deler det er naturlig å sammenligne med.

Dersom det er avtalt referanseobjekt, skal kontraktsgjenstanden med hensyn til materialvalg, utførelse og funksjon være av tilsvarende kvalitet og standard som referanseobjektet»



Hva skal leveres etter NS8407

2/4

«14.3 Byggherrens formål mv.

Kontraktsgjenstanden skal passe for de formål som byggherren har med denne, og som totalentreprenøren var eller måtte være kjent med da kontrakten ble inngått.

Valg av løsninger og materialer skal være tilpasset forholdene på stedet».

«14.6 Valg av løsninger

Innenfor de rammer som fremgår av kontrakten, herunder 14.1 til 14.5, har totalentreprenøren rett til å velge hva slags materiale, utførelse og løsning han vil oppfylle kontrakten med.

Dersom byggherren gir pålegg, jf. 32.1, som begrenser totalentreprenørens valgrett, foreligger en endring. Vil totalentreprenøren påberope seg at en slik endring foreligger, må han varsle etter 32.2».



Kontrakts-
gjenstanden
NS8407 pkt.14

«Avtalte krav»
- NS8407 pkt.
14.1

Funksjonsbeskrivelse:
totalentreprenørens videre
prosjektering skal sørge for
en løsning som oppfyller
funksjonskravene.

Entreprenørens
frihet til valg av
løsninger
NS8407 pkt.14.6

Funksjonskrav kombinert med
kvalitetskrav
- det benyttes ofte en teknisk
beskrivelse i kombinasjon med
funksjonskrav



Hva skal leveres etter NS8407

3/4

- **Avtalte krav»** - Kontraktsdokumentene (pkt 2.1) inneholder gjerne en beskrivelse av kontraktsgjenstanden - detaljeringsnivået varierer i totalentrepriseforhold.
- Typisk for totalentreprisekontrakter
 - deler av beskrivelsen angir kun den funksjon byggherren skal ha oppfylt
 - Funksjonsbeskrivelse: entreprenøren forpliktet til å prosjektere og oppføre bygget / anlegget slik at denne funksjonen blir ivaretatt.
 - Opp til totalentreprenørens videre prosjektering å sørge for en løsning som oppfyller funksjonskravene.
 - Eksempler funksjonskrav :
 - Kravet til en **garasjekjeller** kan være beskrevet kun med antall parkeringsplasser av en angitt størrelse.
 - Krav til et **kontorbygg** kan på samme måte angi antall kontorplasser.
 - Krav til **ventilasjon** kan være beskrevet med krav til luftsirkulasjon o.s.v.
 - **Totalentreprenøren har en funksjonsrisiko**





Hva skal leveres etter NS8407 4/4

- Ofte funksjonskrav kombinert med kvalitetskrav
 - det benyttes ofte en teknisk beskrivelse i kombinasjon med funksjonskrav,
 - **for eksempel:**
 - Spesifisert beskrivelse av kanalfremføring for ventilasjonen kombinert med ytelseskrav til ventilasjonen
- **Motstrid/uklarheter:**
 - Dersom de ulike kravene i pkt. 14 motstrider mot hverandre kommer tolkningsreglene i pkt. 2.2 til anvendelse.

Hva skal leveres etter NS8405 – pkt. 11

- Kontraktarbeidet skal oppfylle de krav som er angitt i kontrakten
 - I entreprisekontrakter basert på NS8405 har byggherren som hovedregel prosjekteringsforpliktelsen.
 - Byggherren vil ha gitt beskrivelser og kravspesifikasjoner som er gjort til en del av kontrakten
 - Vil som hovedregel si noe om kvaliteten og materialene som skal benyttes, angi beskrivelser og mengder etc.
- Tilfredsstille slike kvalitetskrav som er vanlige for tilsvarende arbeider
 - Nøyaktig, solid og fagmessig utført (NS3401 pkt. 12)
 - I tråd med god byggeskikk
 - Ofte beskrivelsen gitt i NS3420 eller lignende dokumentasjon
- Dersom de ulike kravene strider mot hverandre kommer tolkningsreglene i pkt. NS8405 pkt. 3.2 til anvendelse.



Utgangspunktet for overtakelse

«Kontraktarbeidet overtas av byggherren ved overtakelsesbefaring.

Overtakelsen skjer samlet for hele kontraktarbeidet med mindre delovertakelse har funnet sted».

NS8405 pkt. 32.1

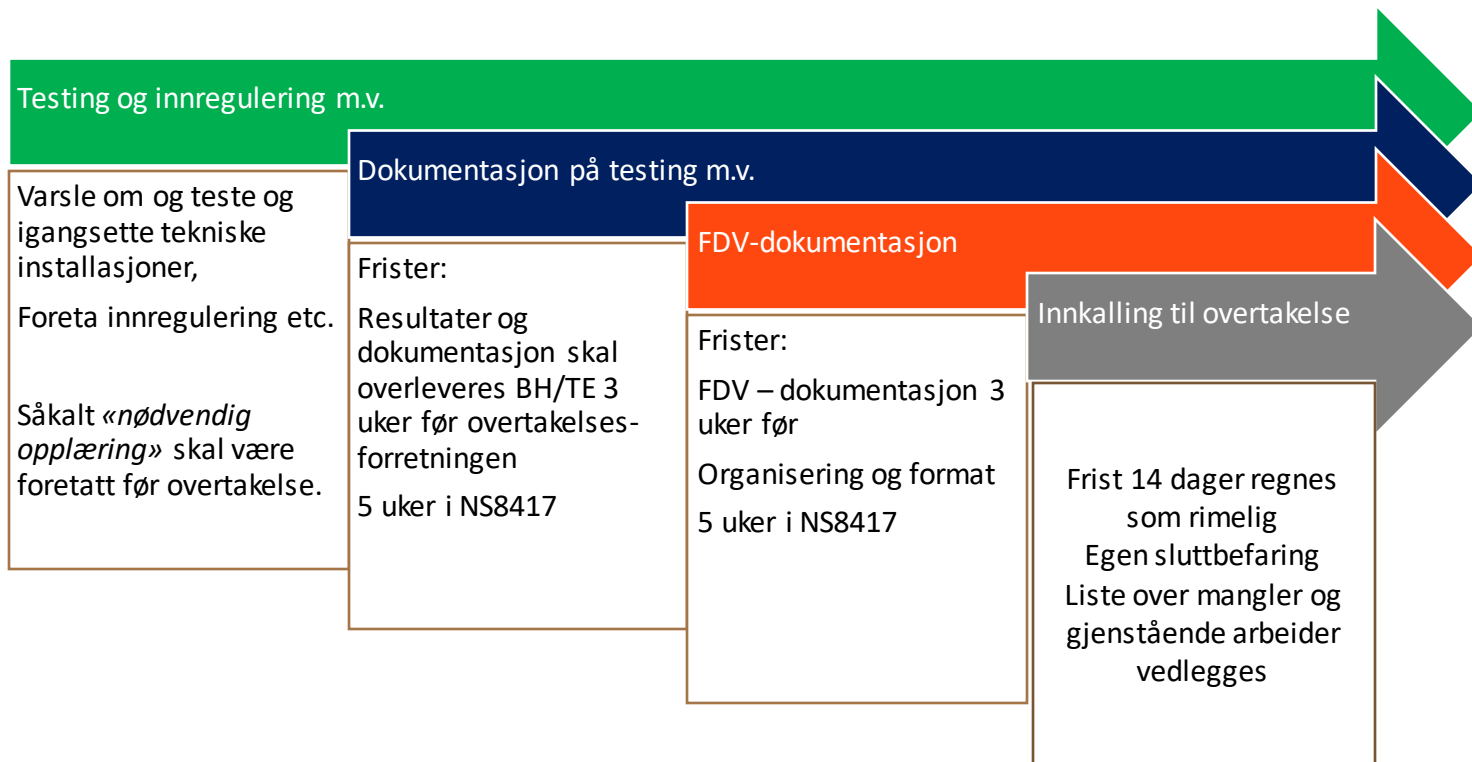
«Kontraktsgjenstanden overtas av byggherren ved overtakelsesforretning.

Overtakelsen skjer samlet for hele kontraktarbeidet med mindre delovertakelse har funnet sted».

NS8407 pkt. 37.1 første avsnitt



Forberedelse til overtakelse – NS8407 pkt. 36



Forberedelse til overtakelse – NS8405 pkt. 32

Testing og innregulering m.v.

Innen rimelig tid varsle om innregulering, prøving eller lignende som skal foretas av tekniske anlegg.

Gjelder og så UE (NS8415 pkt. 32.5)

Dokumentasjon på testing m.v.

Frister:

Dokumentasjon skal oversendes «god tid i forveien»

Innkalling til overtakelse

«i rimelig tid»
Frist 14 dager regnes som rimelig



Forberedelse til overtakelse – testing, dokumentasjon etc.



- Før det kan innkalles til overtakelse skal TE/entreprenør teste og igangsette tekniske installasjoner, foreta innregulering etc.
 - NS8407 pkt. 36.1 / NS8417 pkt. 36.2
 - NS8405 pkt. 32.2 annet ledd / NS8415 pkt 32.5 annet ledd
- Beskrive konkret hva oppdragsgiver og/ eller andre entreprenører / leverandører må ha gjort før testingen kan utføres og
 - hvilke handlinger byggherren må foreta seg i forbindelse med selve testingen.
 - tidspunkt og periode for testingen.
 - oppdragsgiveren plikter å medvirke i den grad det er nødvendig

Forberedelse til overlevering - levering av resultater og dokumentasjon

- NS8407 - Resultater og dokumentasjon skal overleveres BH/TE 3 uker før overtakelsesforretningen
 - Merk: fristen etter NS8417 er 5 uker. Den suppleres av bestemmelsen om at dokumentasjonen skal overleveres på registreringsforretning.
- NS8405 - fristen er «i god tid i forveien»
- Formålet - dokumentere ovenfor oppdragsgiver at entreprenøren har levert kontraktsmessig
- NB! Som regel egne reguleringer i den enkelte kontrakt av gjennomføringen av tester, dokumentasjon innhold og oppbygging, prøvedrift m.v.

Ha kontroll på dette helt fra begynnelsen av prosjektet og sjekk kontrakten igjen i god tid før overtakelse. Forsinkelse som skyldes entreprenør = dagmulkt.



Forberedelse til overtakelse – Konkret om FDV-dokumentasjon etter 8407 pkt. 36.2 / NS8417 pkt. 36.3



- Utgangspunktet: FDV-dokumentasjon omfatter både dokumentasjon av det utstyr og de materialer som er benyttet i leveransen og «as built»-tegninger og annet som partene har avtalt særskilt.
- Innhold ofte særskilt regulert i kontrakten.
- Dokumentasjonen skal leveres i både papirform og elektronisk senest 3 uker før overtakelsesforretning.
- Avvik må avtales UTTRYKKELIG
- Dokumentasjonen må være systematisert
- Organiseres etter bygningstabellen (jf NS3451) eller på annen hensiktsmessig måte.



Forberedelse til overtakelse – konkret om sluttbefaring av egne arbeider etter NS8407/8417

- TE og TUEs sluttbefaring av egne arbeider reguleres i NS8407 pkt. 36.3 og NS8417 pkt. 37.1 fjerde ledd
- TE skal før overtakelse ha gjennomført en sluttbefaring av egne arbeider. Utarbeide på sluttbefaringen:
 - Liste over gjenstående arbeider
 - Mangelsliste.
- Disse dokumentene skal oversendes BH/TE som del av innkallelsen til overtakelsesforretning.
- Det forutsettes at store deler av manglene man registrerer er utbedret før overtakelse.
 - Hvis manglene rammes av bestemmelsen i NS8407 pkt. 37.3 kan oppdragsgiver nekte å overta.





Forberedelse til overtakelsen – innkallelse til registreringsforretning – NS8415

- Ved underentreprise etter NS8415 kan «begge parter» innkalle til registreringsforretning.
- Typisk når UEs arbeider skal overleveres til totalentreprenøren før totalentreprenøren kan/skal overlevere til oppdragsgiver, NS8415 pkt. 32.2 – 32.4 ,jf 32.6.
- For innkalling til registreringsforretning gjelder de samme regler for frist som for innkalling til overtakelse.

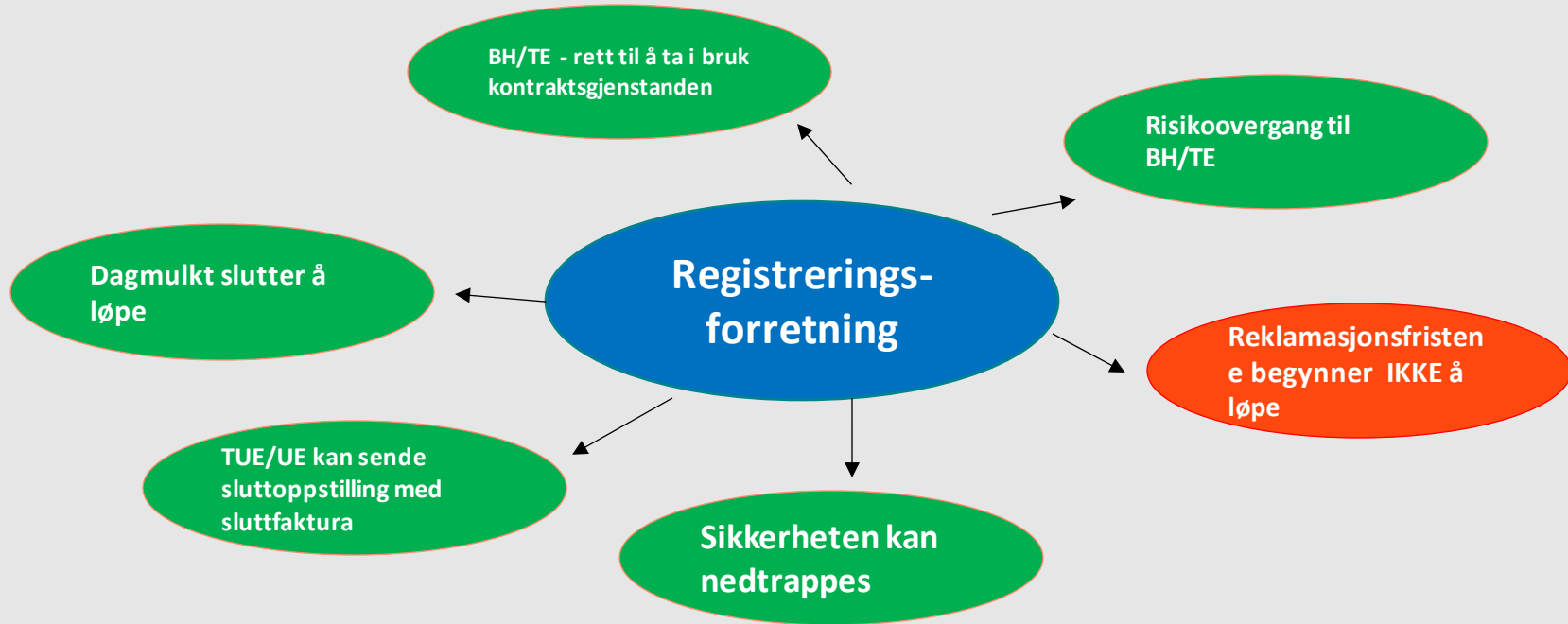




Forberedelse til overtakelsen – innkallelse til registreringsforretning - NS8417

- Ved totalunderentrepriser (NS 8417) har TUE rett å kreve registreringsforretning når deres arbeider skal overleveres til totalentreprenøren før totalentreprenøren kan/skal overlevere til oppdragsgiver, NS8417 pkt. 36.1 annet ledd.
- For innkalling til registreringsforretning gjelder de samme regler for frist som for innkalling til overtakelse. Det skal gås en befaring på samme måte som en ordinær overtagelsesbefaring

Virkninger av registreringsforretning



Forberedelse til overtakelse - innkallelse

- Innkalling til overtakelse skje «i rimelig tid» (jf NS8407 pkt. 36.3 og NS8405 pkt. 32.2).
 - Som regel tilstrekkelig med 14 dager.
 - Skriftlighetskrav, jf NS8407 pkt. 5 /NS8405 pkt. 8.
- NS8407 pkt. 36.3 annen setning – Sluttrapport fra egen sluttbefaring skal vedlegges innkallingen til overtakelse.
 - Husk – krav til utbedringer før overtakelse



Kommunikasjon



- Husk at varsler og innkallinger skal gå til byggherrens representant etter kontrakten
- Skriftlighetskravet?
 - Epost ok?
 - Skille mellom 8407 (pkt. 5) og 8405

«Korona»-overtakelse?

- Dagsaktuell situasjon
 - Koronarestriksjoner forhindrer fysisk befaring og overtakelse
- Kan man innkalle til overtakelsesforretning på Teams, Zoom e.l.?
- NS8407 pkt. 37.1 / NS8405 pkt. 32.3
 - «Partene skal i fellesskap gjennomføre en aktsom befaring av kontraktsgjenstanden»
- Avtalefrihet



Protestere skriftlig hvis man mener det ikke er grunnlag for innkallelse

Må møte opp og nekte å overta

ADVOKATFIRMAET **PIND**

OVERTAKELSE

Overtakelsesforretning med hovedvekt på NS8407





Overtakelsesforretningen - NS8407 pkt. 37

- Kontraktsarbeidet overtas ved overtakelsesforretning, pkt. 37.1
- Overtakelsen skjer samlet med mindre delovertakelse skal skje
- Partene skal i fellesskap gjennomføre en «aktsom befarings» av kontraktsarbeidet
- BH skal ha gjennomført en dokumentkontroll (tekniske anlegg og FDV)
- Ved overtakelsen skal entreprenøren levere oversikt over sluttbefaringen av egne arbeider med angivelse av hva som er utbedret.
- Det skal foreligge ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse



Overtakelsesforretningen - NS8405 pkt. 32

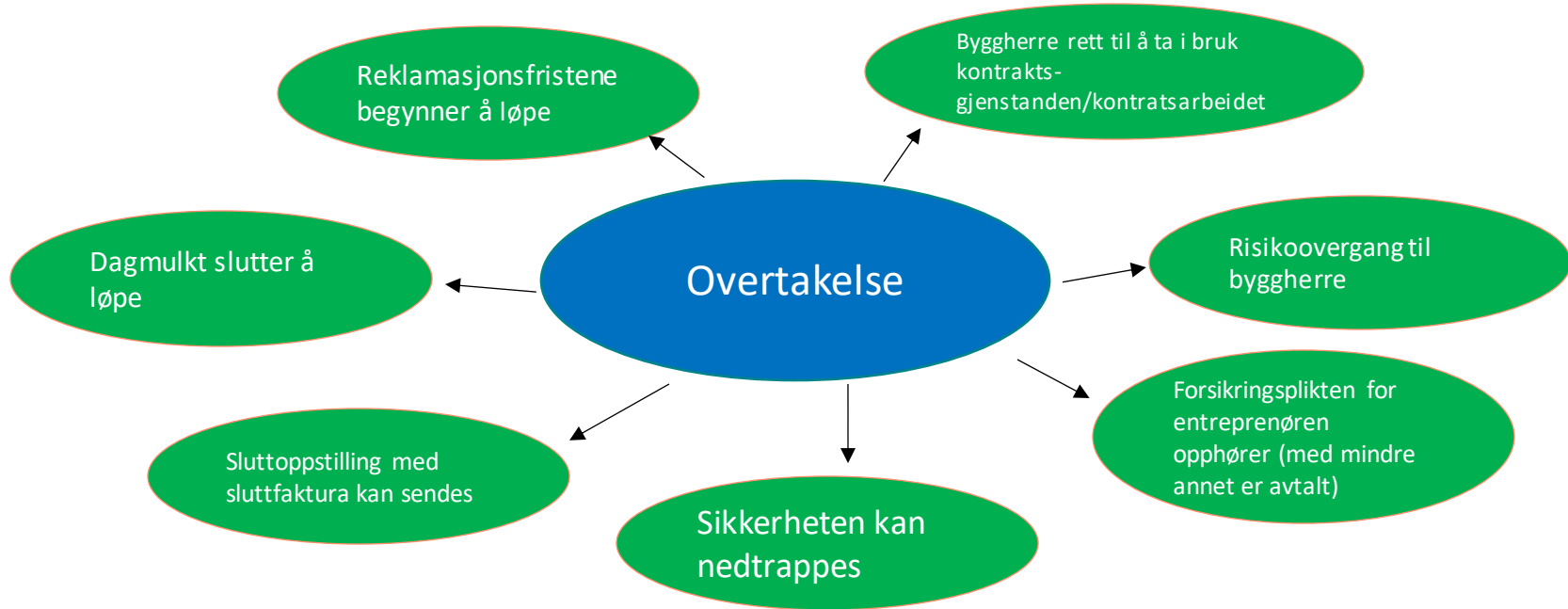
- Kontraktsarbeidet overtas ved overtakelsesforretning, pkt. 32.3
- Overtakelsen skjer samlet med mindre delovertakelse skal skje, jf pkt. 32.1
- Partene skal i fellesskap gjennomføre en «aktsom befarings» av kontraktsarbeidet
- BH skal ha gjennomført en dokumentkontroll (tekniske anlegg og FDV)
- Det skal foreligge ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse



Overtakelsesforretningen - protokoll

- Det skal føres protokoll, som skal angi:
 - Hvem som er tilstede
 - Mangler og uenighet om mangler, svært viktig mtp. bevissikring.
 - Presiser og detaljer manglene
 - Frist for utbedring
 - Hvorvidt kontraktsarbeidet overtas eller nektes overtatt og begrunnelse for nekting
 - Ikke anledning til å avbryte en overtakelsesforretning, da kan den annen part fullføre overtakelsesforretningen alene
 - Skal signeres av begge partene
 - NS8405 pkt. 32.4 / NS8407 pkt. 37.3

Virkninger av overtakelse



Overtakelsesforretning - delovertakelse

- Som hovedregel må det være avtalt rett til delovertagelse
- Unntak i bl.a. NS 8405 pkt. 32.7 og NS 8407 pkt. 37.5, hvor byggherren gis slik rett mot at entreprenøren gis rett til dekning av merutgiftene dette medfører
- Delovertakelse innebærer at man overtar deler av kontraktsarbeidet ved overtakelsesforretning
 - For eksempel deler av gulvet i et lagerbygg under oppføring, pga. byggherres behov for lagringsplass etter avsluttet leieforhold
- Samme virkninger som ved ordinær overtakelsesforretning, dog har som regel entreprenøren forsikringsplikt for hele kontraktsarbeidet inntil hele kontraktsarbeidet er overtatt
- Entreprenøren får rett til å sende slutfaktura for det som er delovertatt



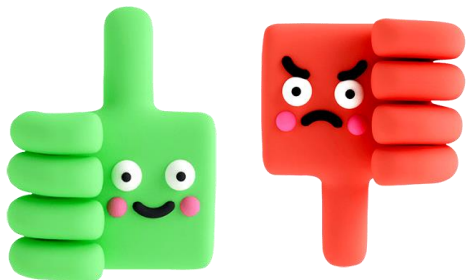
Retten til å nekte overtakelse – utgangspunkter

- **Utgangspunkt:** Totalentreprenøren kan ikke kreve overtakelse før avtalt sluttfrist.
- Vilkår: arbeidene være ferdigstilt for at overtakelse skal finne sted
 - Unntak: hvis noe annet er avtalt
- Reguleres i NS8405 pkt. 32.5 og NS 8407 pkt. 37.3
- Når kan BH nekte å overta? Hvor går grensen ?



Retten til å nekte overtakelse – NS8405 pkt. 32.5

- Byggherren kan nekte å overta hvis det ved overtakelsesforretningen:
 - Påvises mangler, og
 - manglene eller utbedringen av dem vil hindre den forutsatte bruken av kontraktsarbeidet



- Byggherren kan og nekte å overta hvis det ikke foreligger:
 - Innregulering
 - Prøving
 - Annen dokumentasjon

som er avtalt at skal foreligge ved overtakelsen

OG

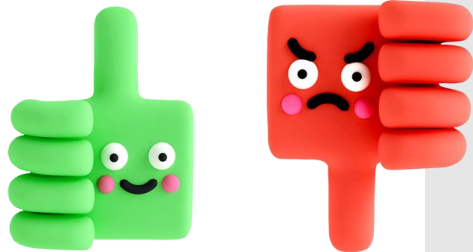
som er nødvendig for at byggherren skal kunne vurdere om kontraktens krav er oppfylt på vesentlige punkter.

Retten til å nekte overtakelse- NS8407 pk 37.3

Overtakelse **skal** finne sted dersom det:

- 1) kun påvises mindre mangler, og
- 2) manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av kontraktsgjenstanden.

- Kumulative vilkår – betyr at begge må være oppfylt for overtakelse finne sted. Ellers kan BH nekte.



Byggherren kan nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt skal foreligge ved overtakelsen.

Husk: Dokumentasjonen skal dokumentere kontraktsmessig leveranse

Unntak : Byggherren skal overta hvis mangelen

- 1) har liten betydning for forvaltning, drift eller vedlikehold, og
- 2) dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at byggherren skal kunne vurdere om kontraktens krav er oppfylt.

Retten til å nekte overtakelse- oppsummert

- Konsekvens for BH → Hvis han urettmessig nekter å overta kontraktsgjenstanden, skal overtakelse anses å ha funnet sted likevel.



- Konklusjon: ikke enhver ulempe gi byggherren rett til å nekte å overta
- Men entreprenørene bør være nøye – også med dokumentasjon.
- Sjekk særlig egne avtaler om dokumentasjon i PA-bøker, Bok 0, Blåboka etc.
- Virkningen av overtakelse inntreffer ved avslutningen av overtakelsesforretningen

Brukstakelse (urettmessig)

1/2

- Reguleres av NS8405 pkt. 32.8 og NS8407 pkt. 38.1
- Er ikke annet avtalt, har byggherren før overtakelsen ikke rett til å ta kontraktsgjenstanden i bruk.
 - Ikke brukstakelse at
 - byggherren selv eller hans kontraktsmedhjelpere utfører arbeid på kontraktsgjenstanden (kun spesifisert i NS8407), eller
 - tar deler av kontraktsarbeidet i bruk slik forutsatt i kontrakt eller fremdriftsplan.
 - Unntak: Er det foretatt delovertakelse, har byggherren rett til å ta i bruk de delene av kontraktsgjenstanden som er overtatt.
- Konsekvens dersom byggherren tar i bruk kontraktsgjenstanden
 - Foreligger kontraktsbrudd.
 - Risikoen for de deler av kontraktsgjenstanden som urettmessig tas i bruk går automatisk over til byggherren.
 - En eventuell dagmulkt reduseres i forhold til hvor stor andel som er tatt i bruk.
 - Øvrige overtakelsesvirkninger inntreffer først ved overtakelsesforretning.



Brukstakelse (urettmessig) 2/2

- HUSK! Hvis entreprenør som følge av brukstakelsen vil kreve fristforlengelse eller vederlagsjustering, skal kravet varsles og behandles etter endringsreglene.
- Totalentreprenøren kan sende et varsel med krav om at byggherren flytter ut innen en bestemt frist.
 - Hvis byggherren ikke etterkommer innen fristen går risikoen for hele kontraktsgjenstanden over til byggherren, og
 - Eventuell dagmulkt for hele kontraktsgjenstanden slutter å løpe.

Ikke forhold deg passiv til en urettmessig brukstakelse. Den rettslige situasjonen blir da svært uklar! Gi tydelig beskjed – skriftlig.



Hva skjer om det ikke innkalles til overtakelsesforretning?

- Praktisk?
- Kan Byggherren innkalle til overtakelsesforretning?
- Bakgrunnsretten
 - Ulovfestet bruksovertakelse
 - Konkret vurdering:
 - Kontraktsgjenstanden er tatt i bruk
 - Ikke innkalt til overtakelse
 - Tid
 - Befaring
 - Ferdigstillelsesgrad - ikke grunnlag for å nekte overtakelse dersom det hadde vært innkalt





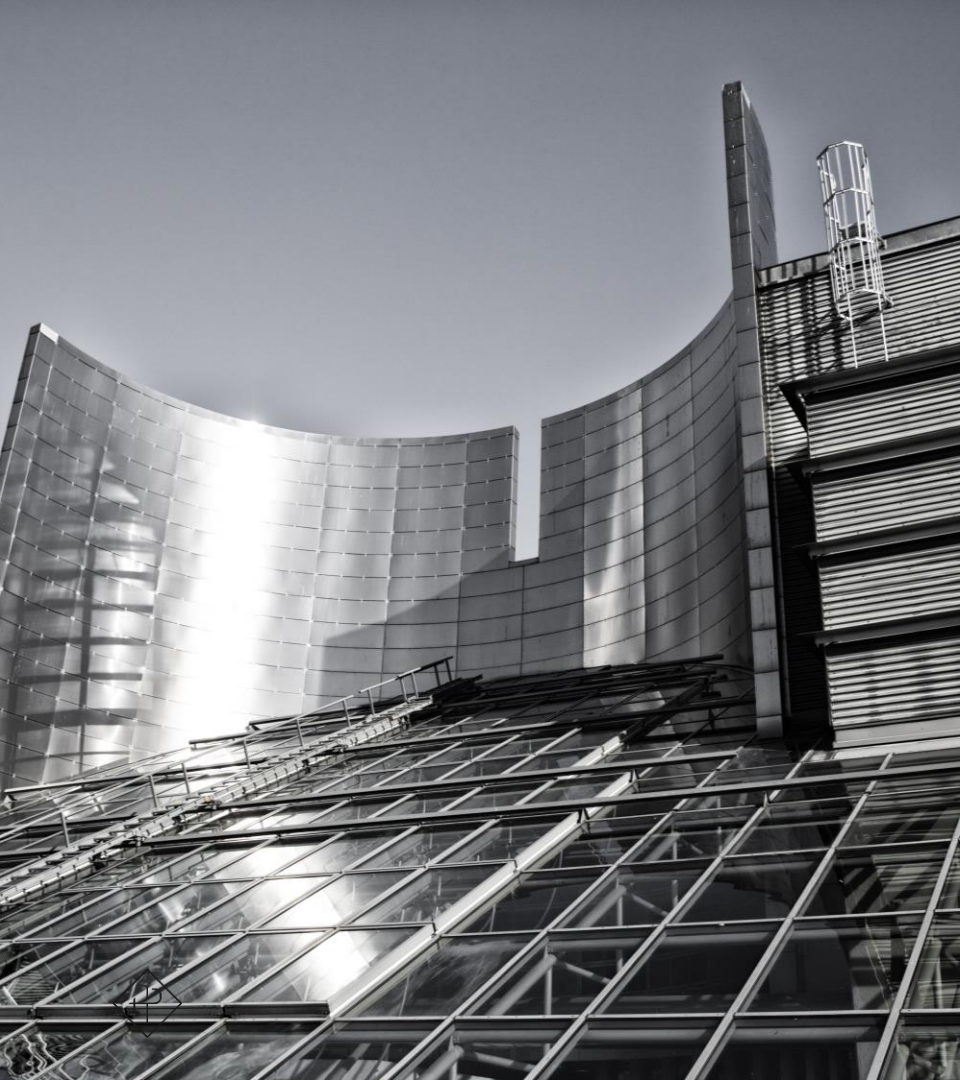
Prøvedrift – NS8407 pkt. 38.2

- Prøvedrift, NS 8407 pkt. 38.2 kan være avtalt før eller etter overtakelse.
- Husk! Avtal de øvrige virkninger, reklamasjonsfrister, sluttoppgjør osv.

38.2 Prøvedrift

«Det kan avtales at prøvedrift skal finne sted enten før eller etter overtakelse. Risikoen for skade, jf. punkt 19, går over til byggherren ved oppstart av prøvedrift for den delen av kontraktsgjenstanden som er satt i prøvedrift. Øvrige virkninger av prøvedrift avtales særskilt».



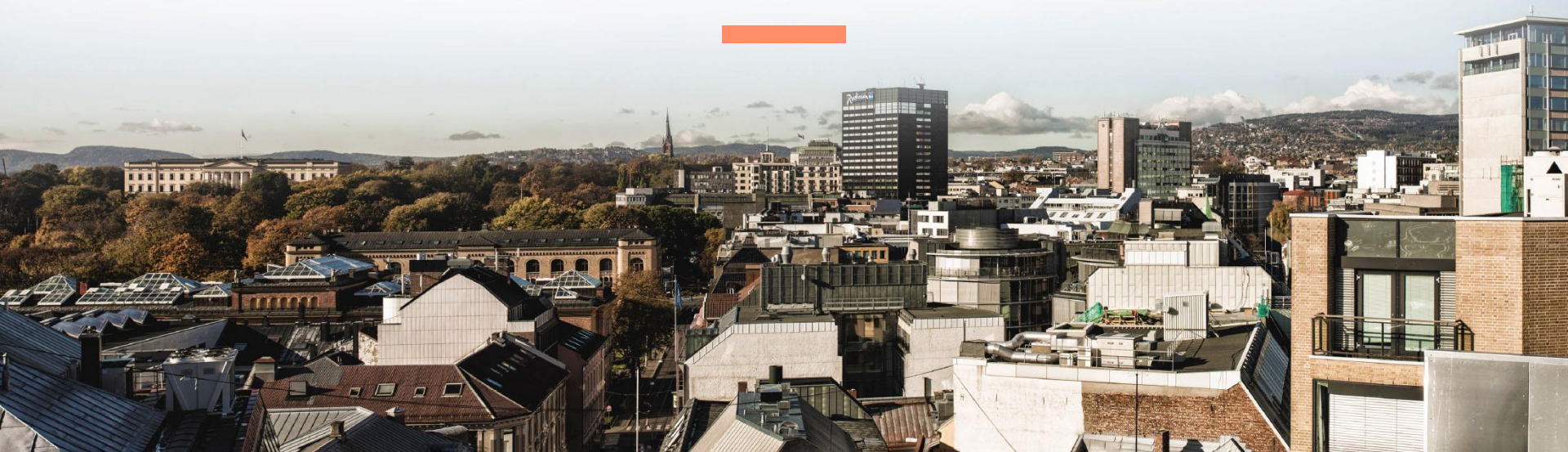


Overtakelse av bygg og anlegg – NS 8430:2009

- NS 8430 pkt. 1: Skal regulere og presisere prosedyrene for bruk ved overtakelse av kontraktsarbeid både i nærings- og forbrukerforhold
- Byggblankett 8430A: overtakelsesprotokollen
- Byggblankett 8430B: mangellisten
- Egne byggblanketter for forbrukerforhold; NS 8430C mv.
- Standard Norge sin nettbutikk: www.standard.no

ADVOKATFIRMAET **PIND**

DAGMULKT





Kort om dagmulktsbestemmelsene

Dagmulkt – forsinkelse NS8405

- Reguleres av NS8405 pkt. 34
- Utgangspunkt – kun sluttfristen er dagmulktbelagt
- Andre frister – kun dagmulktbelagt når UTTRYKKELIG avtalt
- Standardisert erstatning – byggherre kan ikke kreve erstatning i tillegg eller i stedet



Unntak: forsett eller grov uaktsomhet

Dagmulkt – forsinkelse NS8407

- Reguleres av NS8407 pkt. 40
- Utgangspunkt – kun sluttfristen er dagmulktbelagt
- Andre frister – kun dagmulktbelagt når UTTRYKKELIG avtalt
- Standardisert erstatning – byggherre kan ikke kreve erstatning i tillegg eller i stedet



Unntak: forsett eller grov uaktsomhet



Dagmulkt – forsinkelse NS8407

- Vær spesielt oppmerksomme på denne «fellen» / muligheten:

- 40.4 Varslingsplikt

På skriftlig forespørsel fra totalentreprenøren plikter byggherren, uten ugrunnet opphold, å opplyse skriftlig om han vil kreve dagmulkt for en foreliggende overskridelse av en angitt delfrist. Gjør byggherren

ikke det, taper han retten til å kreve denne dagmulkten.



Generelt – vær obs



- Ikke bli fanget av endringer i NS'en du ikke har sett
- Merk at reglene om dagmulkt ganske ofte er justert i forhold til standardens bestemmelser
- Ordinært 1 promille pr. dag – øverste grense 10% av kontraktssummen (NS8405 pkt. 40.3)
 - Alltid sjekke om denne begrensingen er endret hvis byggherre har egne «standardbestemmelser». Kan ha store økonomiske konsekvenser.
- Hvilke frister er dagmulktbelagt – særskilt – er andre frister enn sluttfristen dagmulktbelagt
- Hvis flere frister er dagmulktbelagt, hva er dagmulktssatsen
- Pass på at endringer i dagmulktbestemmelsene inneholder en «cap»/øvre grense for dagmulkt



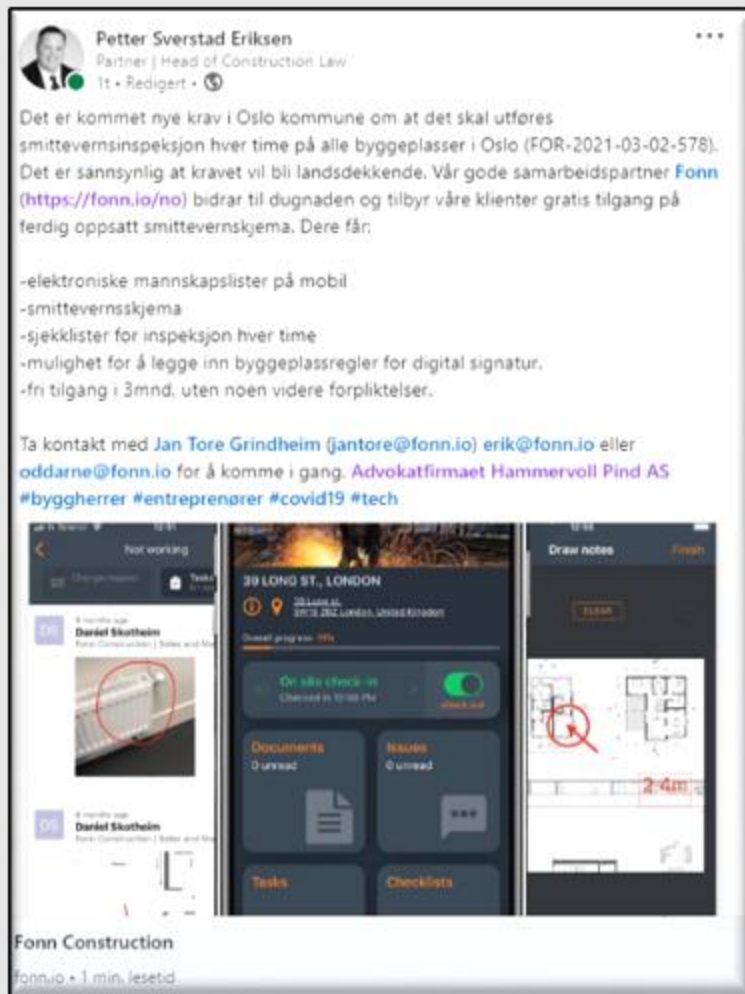
*Det er kommet nye krav i Oslo kommune om at det skal utføres smitteverns-
inspeksjon hver time på alle byggeplasser [Oslo - smittevern](https://fonn.io/no). Vår gode samarbeidspartner Fonn <https://fonn.io/no> bidrar til dugnaden og tilbyr våre klienter gratis tilgang på ferdig oppsatt smittevernskjema. Dere får:*

Dere får:

- elektroniske mannskapslister på mobil
- Smittevernsskjema
- sjekklister for inspeksjon hver time
- mulighet for å legge inn byggeplassregler for digital signatur.
- fri tilgang i 3mnd, uten noen videre forpliktelser.

Ta kontakt med

jantore@fonn.io , erik@fonn.io eller oddarne@fonn.io



Få jobben gjort.

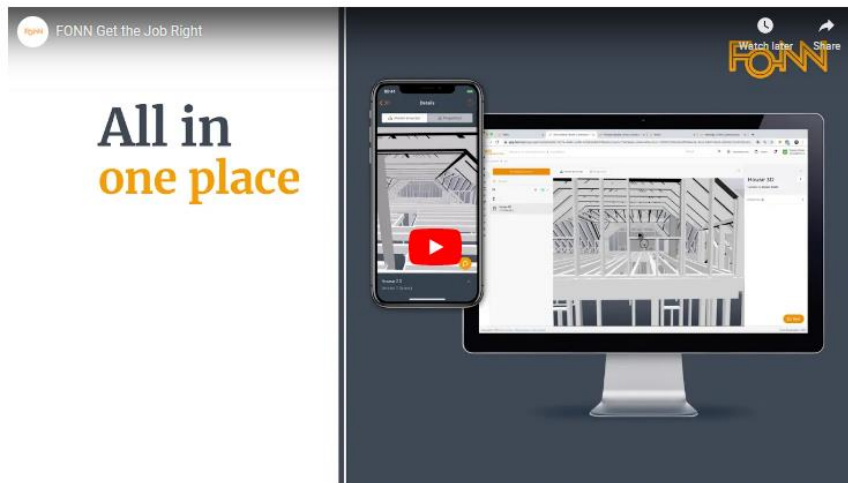
Brukervennlig styringsverktøy for byggeprosjekter.

[Prøv gratis](#)

[Bestill en demo](#)



Øk effektiviteten og reduser feil med Fonn



Nytt webinar onsdag 17. mars

Få med deg webinar om samspillentreprise
onsdag 17. mars kl 09-10

Kursholder er advokat Kurt Elvevoll



Spørsmål



ADVOKATFIRMAET **PIND**