

ADVOKATFIRMAET **PIND**

HVILKEN ENTREPRISEKONTRAKT BØR ENTREPRENØR INNGÅ MED FORBRUKER



Malin Nybrodahl Pettersen

Advokatfullmektig

- Arbeider hovedsakelig med bygg- og entrepriserett.
- Bistår profesjonelle aktører i bransjen - både offentlige og private byggherrer, og entreprenører. Opparbeidet meg særlig kompetanse knyttet til sluttoppgjør.
- Fører tvistesaker mellom de ulike aktørene for domstolen.



Kontaktinformasjon

Telefon: 922 98 040

E-post: Malin.pettersen@pind.no

Fokuset i dag: Kunden er forbruker

- Vi anbefaler at entreprenørene benytter seg av standardformularer.
 - Det vil si byggeblankettene man finner på www.standard.no
- Hovedformålet med dette webinarer er å gjøre entreprenørene mer bevisste på de ulike byggeblankettene man kan velge mellom, slik at disse brukes i riktige tilfeller.
-men aller først;
 - litt om forbrukerlovgivningen og
 - kontraktsdokument – spesielt tolkningsreglene.

Kort om forbrukerlovgevingen

- Bustadoppføringslova gjelder for oppføring av nye boliger og fritidsboliger.
- Håndverkertjenesteloven gjelder for arbeid på forbrukerens bolig.
- Forbrukerkjøpsloven gjelder blant annet for forbrukerens kjøp av byggesett til ny bolig.
- Avhendingslova gjelder for salg av brukte og nyoppførte boliger og fritidsboliger.
- Disse lovene er ufravikelige.
 - Det betyr at man kan ikke avtale dårligere vilkår enn det som står i loven.
 - Dette skiller seg fra entreprisekontrakter mellom profesjonelle - her er det avtalefrihet.

Kontraktsdokumentene – tolkningsregler

- Byggeblanketten, alene, utgjør ikke kontrakten.
 - Vedleggene er også en del av kontrakten.
- Oppstår det tvil om hva som er avtalt, vil kontraktsdokumentene være til hjelp i tolkningen.
- Eksempel: Byggeblankett 3427 punkt 16 «tolkningsregler».

16 Tolkningsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som fremgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke er med. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

Oversikt over byggeblankettene

- Byggeblankett 3425:2019.
- Byggeblankettene 3426 A:2011 og 3426 B:2019.
- Byggeblankett 3427:2019 og byggeblankett NS 3428:2019.
- Byggeblankettene 3429 A:2019 og 3429 B:2019.
- Byggeblankett 3404: 2009.
- Byggeblankettene 3501:2013 eller 3502:2013.

Kommer **ikke** til å gå nærmere innpå disse byggeblankettene:

- 8430 C – Innkallingsbrev
- 8430 D – Overtakelsesprotokoll
- 8430 E – Mangelsliste

Byggeblankett 3425:2019

- Gjelder planlegging av og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt.
- Basert på bustadsoppføringslovas regler.
- Blanketten skal brukes når:
 - Entreprenøren påtar seg det meste av planleggingen (prosjektering) og oppføring av boligen/fritidseiendommen, og
 - forbrukeren eier tomten fra før.
- Partene kan ta forbehold om finansiering og/eller igangsettelsestillatelse.
 - Forbehold om forbrukerens finansiering må ikke blandes med forbrukerens sikkerhetsstillelse.
 - I praksis det samme – finansieringsbevis – men reguleres i to forskjellige punkt i blanketten, og med ulik konsekvens.
 - Manglende sikkerhetsstillelse = entreprenør er ikke forpliktet til å starte byggearbeidene.
 - Manglende finansiering (eller manglende igangsettelsestillatelse) = partene er ubundet av kontrakten.

Byggeblankettene 3426 A:2011 og 3426 B:2019

- Begge blankettene gjelder utførelse av mindre arbeider i forbindelse med oppføring av bolig eller fritidsbolig.
- Basert på bustadsoppføringslovas regler.
- Blanketten skal brukes når:
 - Forbrukeren disponerer tomten og leverer tegninger og beskrivelser, mens entreprenøren utfører mindre arbeid som i ledd i oppføring av ny bolig.
- Bruk blankett A i tilfellene hvor vederlaget er under 2G (under kr 212 798,-).
- Bruk blankett B i tilfellene hvor vederlaget er over 2G (over kr 212 798,-).
- Blankett A inneholder ingen tolkningsregler.
- Blankett B inneholder tolkningsregler.

1G per 1.5.2021 =

Kr 106 399,-

Byggeblankett 3427:2019

- Kjøp av bolig som ikke er fullført.
- Basert på bustadoppføringslovas regler.
- Blanketten skal brukes når forbruker kjøper:
 - Rett til tomt med ny selveiet bolig, eller
 - seksjonert bolig i boligsameie, eller
 - andel i borettslag, og
 - entreprenøren **ikke** har fullført arbeidene på tidspunktet for avtaleinngåelse.
- Typisk nye boligprosjekt hvor arbeidene ikke er fullført.

Byggblankett NS 3428:2019

- Kjøp av bolig som er fullført.
- Basert på avhendingslovas regler
- Blanketten skal brukes når forbruker kjøper:
 - Rett til tomt med ny selveiet bolig, eller
 - seksjonert bolig i boligsameie, eller
 - andel i borettslag, og
 - entreprenøren **har** fullført arbeidene på tidspunktet for avtaleinngåelse.
- Typisk nye boligprosjekt hvor arbeidene er fullført.

Byggeblankettene 3501:2013 og 3502:2013

- Gjelder arbeid på fast eiendom.
- Basert på håndverkertjenesteloven.
- Blankettene skal benyttes mellom håndverker og forbruker:
 - når arbeidene ikke gjøres som ledd i oppføring av ny bolig.
- Bruk blankett 3501 i tilfellene hvor vederlaget er over 2G (over kr 212 798,-).
- Bruk blankett 3502 i tilfellene hvor vederlaget er under 2G (over kr 212 798,-).
- Adgang til å legge ved vedlegg?

Byggeblankettene 3429 A:2019 og 3429 B:2019

- Gjelder for tomter med byggeklausul. Basert på bustadoppføringslovas regler.
- Blankett A skal benyttes:
 - I avtaler om forbrukerens rett til tomt dersom selger av tomten senere skal utføre byggearbeidene på tomten.
- Blankett B skal benyttes:
 - Dersom retten til tomten tidligere er overført fra entreprenør, og samme entreprenør skal planlegge og oppføre boligen på tomten.
- Forbehold
 - Blankett A skiller mellom hvilken part som tar forbehold. Det gjør ikke blankett B.
 - Konsekvensene av at forbeholdene gjør seg gjeldende er regulert ulikt.
 - Blankett B = Partene er automatisk ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke er oppfylt innen avtalte frister.
 - Blankett A = Entreprenør må henvende seg til forbruker og overholde visse frister.

Reglene for entreprenørs henvendelse og fristene står som standardtekst i byggeblankett A punkt 5.

Byggeblankettene 3404:2009

- Gjelder forbrukerens kjøp av byggesett.
- Basert på forbrukerkjøpsloven.
- Blanketten skal benyttes når forbruker **kun** kjøper et byggesett av entreprenør.
 - Skal samme entreprenør også oppføre boligen? Bruk blankett 3425.
 - Skal entreprenøren oppføre byggesettet som annen bygning enn bolig/fritidsbolig, uten at dette har forbindelse med oppføring av bolig? Bruk blankett 3501/3502.
 - Skal annen entreprenør enn selger av byggesettet oppføre boligen? Da skal entreprenøren som oppfører boligen ved bruk av byggesettet bruke blankett 3426.

Oppsummering

- Vi anbefaler dere å bruke standardformularene – byggeblankettene – dere finner på standard.no
- Tenk igjennom hva dere inngår kontrakt om
 - Skal dere utføre byggearbeidene som ledd i oppføring av bolig, eller ikke?
 - Skal oppføringen av bolig skje på forbrukerens tomt?
 - Er det avtalte vederlaget over eller under 2G?
- Ta en konkret vurdering på om forbehold skal tas eller ikke.
 - Tenk igjennom hvordan forbehold formuleres
 - Unngå generelle forbehold

Spørsmål?



Neste webinar:

Torsdag 23. september kl 09-10.

Tema:

- Tilleggs- og ekstraarbeider hvor forbruker er sluttbruker.

Foredragsholder/chatmoderator:

- Kurt A. Elvevoll
- Malin Nybrodahl Pettersen



Kontaktinformasjon

Telefon: 922 98 040

E-post: Malin.pettersen@pind.no