

ADVOKATFIRMAET **PIND**

INNKALLING TIL OG GJENNOMFØRING AV OVERTAKELSESFORRETNING

Advokat og partner Kurt A Elvevoll

Advokatfullmektig Mads Håfjeld Rivenæs



Kurt A. Elvevoll

Partner/Advokat

- Hjelper de profesjonelle aktører i bransjen, bl.a. offentlige og private byggherrer, entreprenører, rådgivende ingeniører og arkitekter med utfordringer innen særlig bygg- og entrepriserett.
- Kontraktstrategier, kvalitetssikring av kontrakter, oppfølging av byggeprosesser og tvisteløsning i og utenfor domstolene. BIM/digitale tvillinger. Smarte(re) bygg.
- Det koster ingenting å ta en telefon!



Kontaktinformasjon

Telefon: 416 34 869

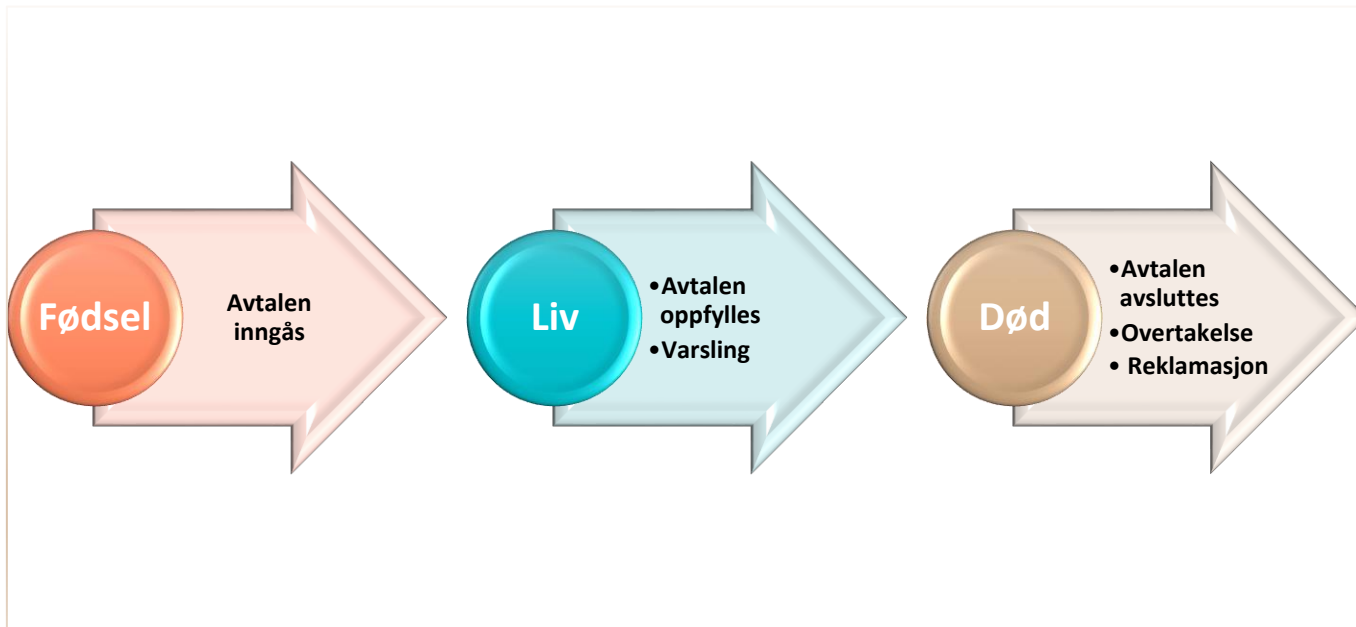
E-post: kurt.elvevoll@pind.no



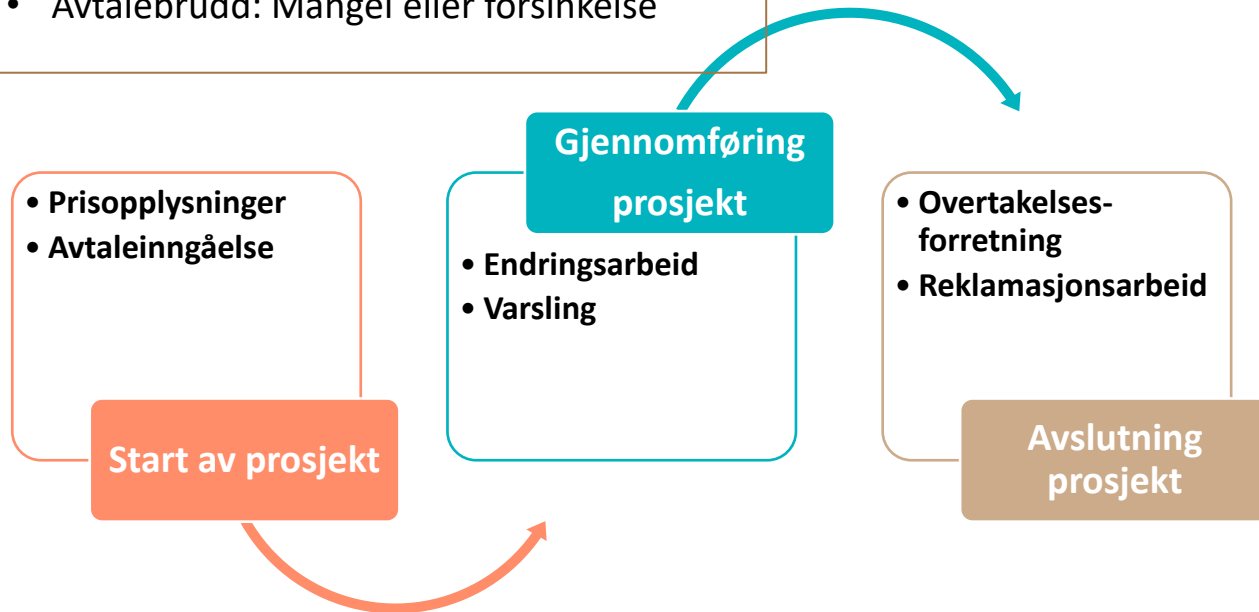
Hver NS-kontrakt regulerer forberedelsen til og gjennomføringen av overtakelsen

- Totalentreprise (NS 8407, tidligere NS 3431)
- Utførelsesentreprise (NS 8405:2008)
- Underentreprise (NS 8415:2008)
- Totalunderentreprise (NS 8417)
- Forbrukerforhold
 - Bustadoppføringslova §§ 14, 15 og 16.
- Reglene er ikke like. Derfor må en alltid gjennomgå den aktuelle NS-kontrakten.

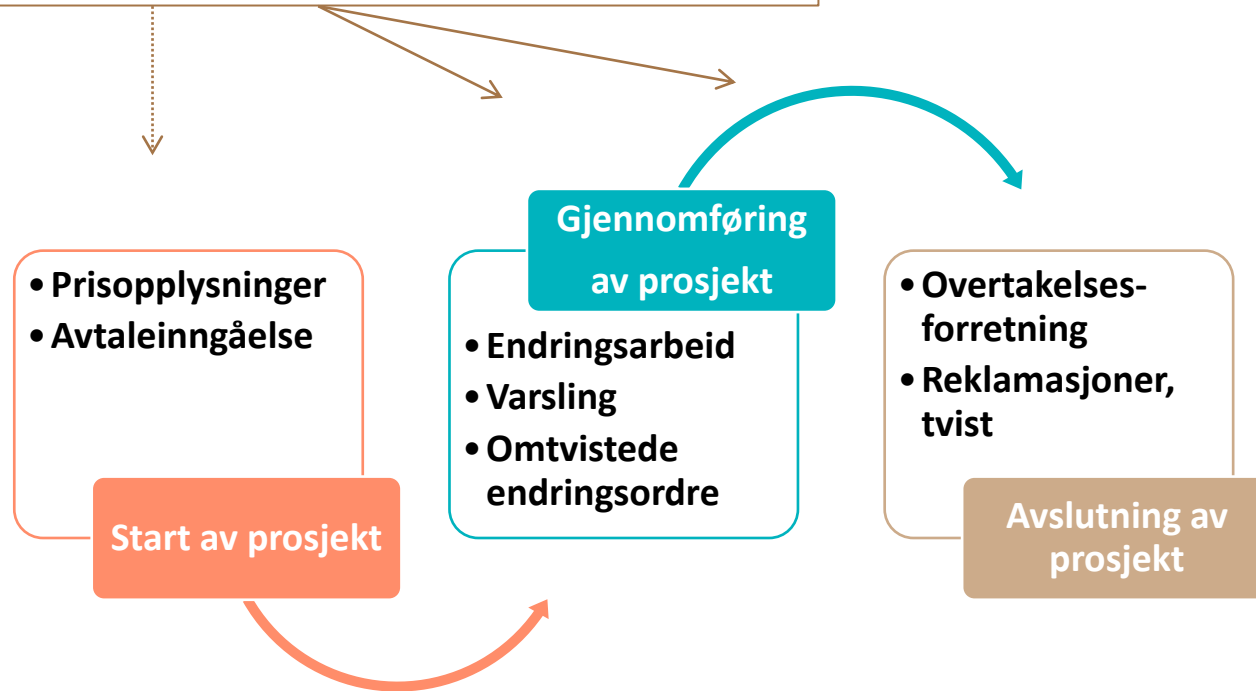
En kontrakts livsløp



- Kontraktarbeidet skal overleveres i samsvar med det som ble 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



- Om det er forskjellige personer på hhv start, gjennomføring og avslutning, innebærer det ytterligere usikkerhet i prosjektet
-
- ```
graph TD; A["• Om det er forskjellige personer på hhv start, gjennomføring og avslutning, innebærer det ytterligere usikkerhet i prosjektet"] -- red arrow --> B["Start av prosjekt"]; A -- teal arrow --> C["Gjennomføring av prosjekt"]; A -- brown arrow --> D["Avslutning av prosjekt"]; B --- B1["• Prisopplysninger"]; B --- B2["• Avtaleinngåelse"]; C --- C1["• Endringsarbeid"]; C --- C2["• Varsling"]; D --- D1["• Overtakelsesforretning"]; D --- D2["• Reklamasjonsarbeid"];
```

- Prisopplysninger
- Avtaleinngåelse

**Start av prosjekt**

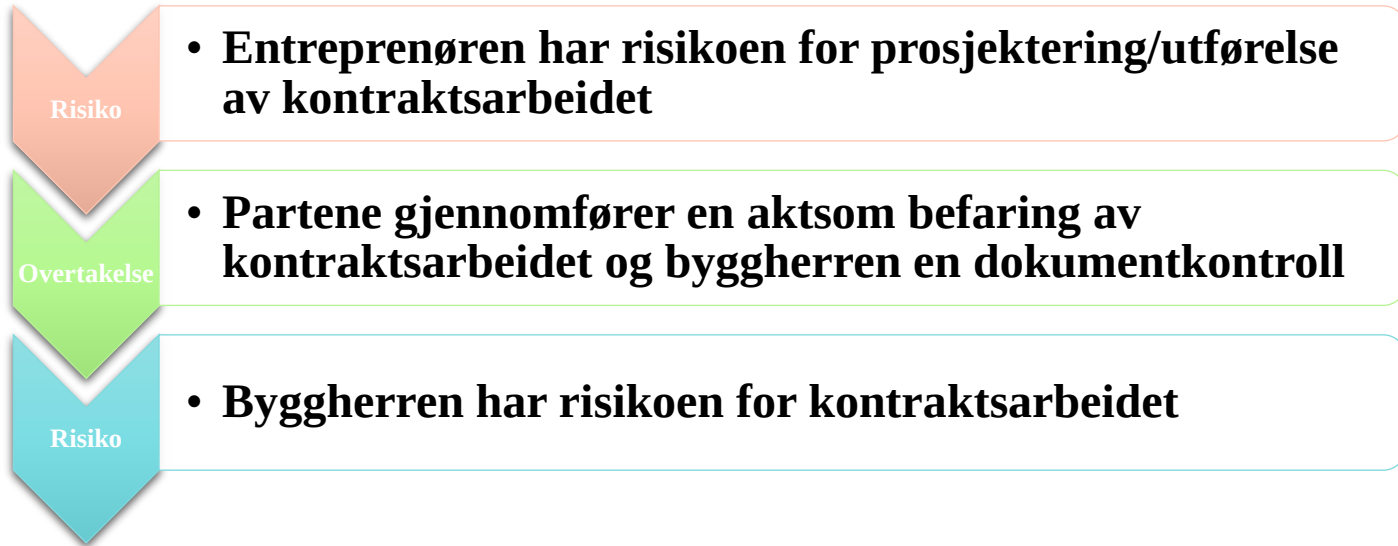
**Gjennomføring  
av prosjekt**

- Endringsarbeid
- Varsling

- Overtakelsesforretning
- Reklamasjonsarbeid

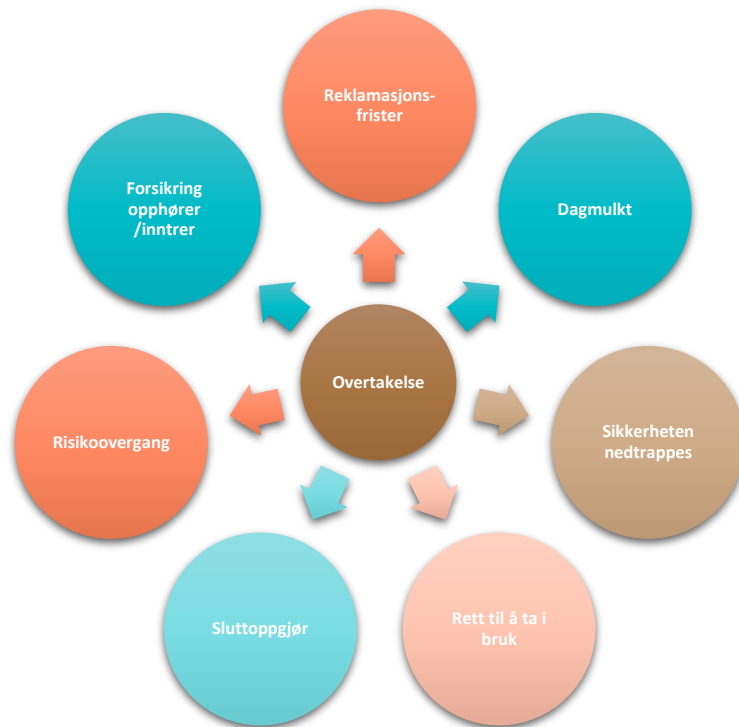
**Avslutning av prosjekt**

# Overtakelsesforretningen

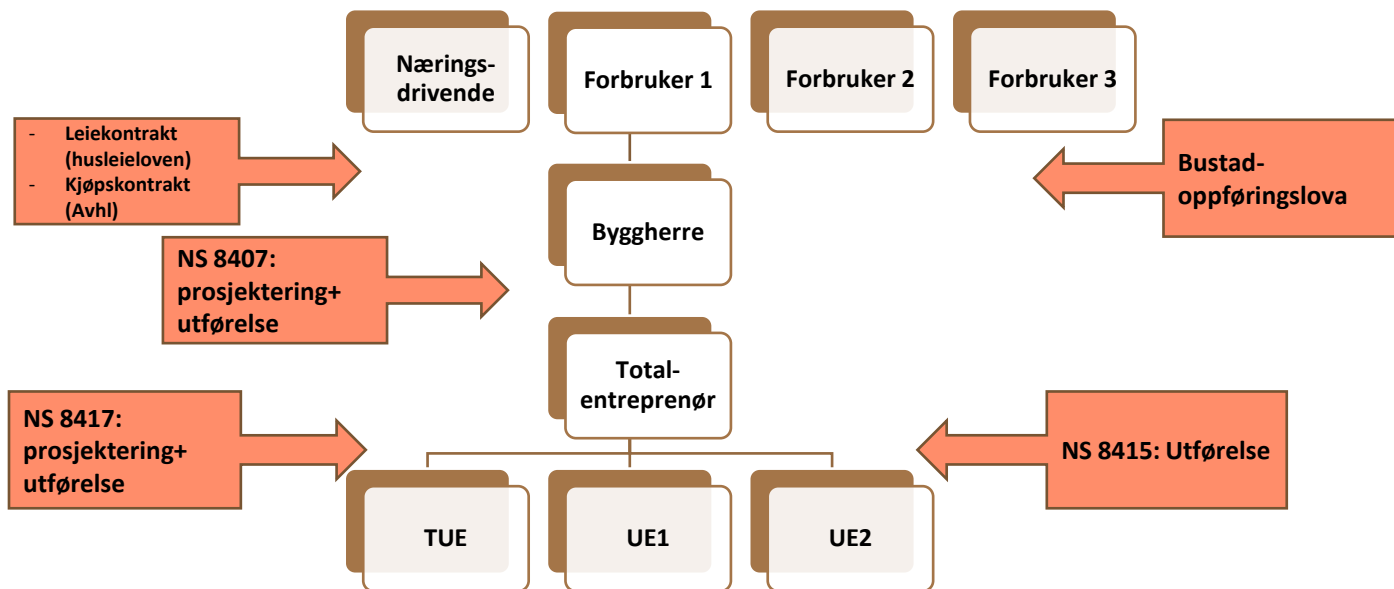




# Virkningene av overtagelsesforretningen



# Overtakelsesforretninger i en kjede av kontrakter – samme prosjekt – leiligheter og næringsbygg



# Innkalling til overtakelsesforretning



# Innkalling til overtakelsesforretning – NS 8405:2008

- Entreprenøren skal i rimelig tid før kontraktsarbeidet er ferdig skriftlig innkalle byggherren til overtakelsesforretning, jfr 32.2.
- En frist på 14 dager, regnet fra mottakelsen av innkallelsen, er normalt rimelig frist, jfr 32.2.
- Skal også varsle om innregulering, prøving mv som skal foretas av tekniske anlegg, jfr 32.2.
- Om korrekt innkalt kan og bør overtakelsesforretningen gjennomføres alene om en av partene ikke har gyldig grunn for sitt fravær, jfr 32.3.
- Mangelfull/manglende innkalling – risiko for dagmulkt.

# Innkalling til overtakelsesforretning – NS 8407

- Entreprenøren skal i rimelig tid før kontraktsarbeidet er ferdig skriftlig innkalle byggherren til overtakelsesforretning, jfr 36.3
- En frist på 14 dager, regnet fra mottakelsen av innkallelsen, er normalt rimelig frist, jfr 36.3
- Kan og bør gjennomføre overtakelsesforretningen alene om en av partene unnlater å møte uten saklig grunn, jfr 37.1
  - Dagmulkt om mangelfull/manglende innkalling
- Testing og innregulering av tekniske anlegg, jfr 36.1
- Levering av FDV-dokumentasjon, jfr 36.2

# Testing og innregulering av tekniske anlegg - NS 8407

- Testing og innregulering av tekniske anlegg, jfr 36.1.
- Dokumentasjon overleveres tre uker før overtakelsesforretningen.
- Kan og bør ofte reguleres annerledes i avtalen.
  - For eksempel innregulering etter overtagelsesforretningen eller delovertagelse.
- Levering av FDV-dokumentasjon, jfr 36.2.
  - Overlevering tre uker før overtakelsesforretningen.
- NS 8405 pkt 32.2, annet ledd

# Gjennomføringen av overtakelsesforretningen



# Gjennomføringen av overtakelsesforretningen - generelt

- Kontraktsarbeidet overtas ved overtakelsesforretning.
- Overtakelsen skjer samlet med mindre delovertakelse skal skje.
- Partene skal i fellesskap gjennomføre en aktsom befarings av kontraktsarbeidet.
- Gjennomført en dokumentkontroll (tekniske anlegg og FDV).



# Gjennomføringen av overtakelsesforretningen - generelt

- Opprettelse av protokoll, til hver av partene, som skal angi:
  - Hvem som er tilstede.
  - Mangler og uenighet om mangler, svært viktig mtp. bevissikring. Presiser og detaljer mangler.
  - Frist for utbedring.
  - Hvorvidt kontraktsarbeidet nektes overtatt og uenighet om dette.
- Vurder å avtale størrelsen av tilbakeholdt beløp.
- Ikke anledning til å avbryte en overtakelsesforretning, ellers kan den annen part fullføre overtakelsesforretningen alene.

# Gjennomføring av overtakelsesforretningen

- Kan det her gjennomføres en overtakelsesforretning?



# Delovertagelse



ADVOKATFIRMAET **PIND**

# Delovertagelse

- 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 behov for å komme i gang med ytterligere byggetiltak.

# Teknisk anlegg - overtagelse

Ordinær overtagelse



Delovertagelse



Testing og innregulering etter  
overtagelsesforretningen

# Tidspunktet for overtagelsesforretningen

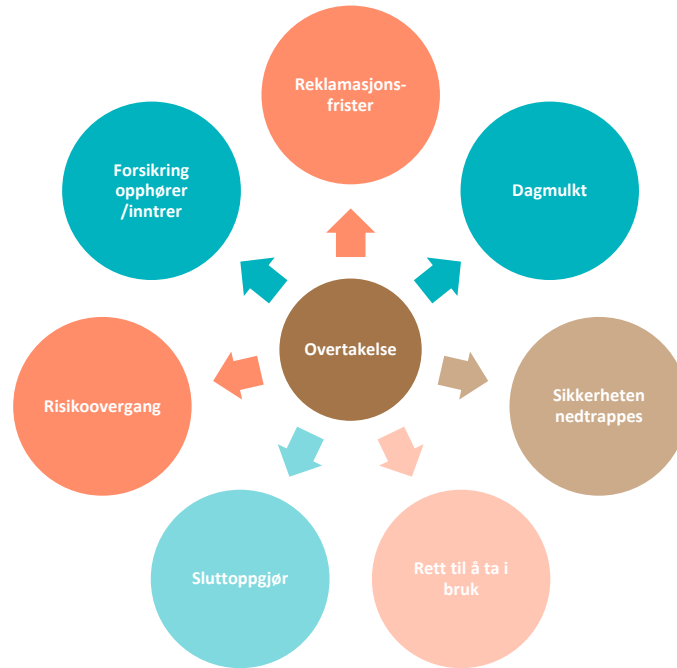
- Som regel avtalt gjennom en sluttfrist.



# Virkningene av overtakelsesforretningen



# Virkningene av overtagelsesforretningen





# Virkningene av overtakelsesforretningen

- Dagmulkt slutter å løpe.
- Risikoen for kontraktsarbeidet går over til den annen part.
- Forsikringsplikten opphører for entreprenøren.
- Reklamasjonsfristen begynner å løpe.
- Sikkerheten (garantien) nedtrappes.
- Rett til sluttoppgjør.
- Rett for den annen part til å ta i bruk kontraktsarbeidet.

# Virkningene av delovertakelsesforretningen

- 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

- Mangler, eller utbedringen av mangler, som vil hindre den forutsatte bruken, jfr NS 8405 pkt 32.5.
- Manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av kontraktsgjenstanden, jfr ns 8407 pkt 37.3.
- Mangler ved dokumentasjonen kan gi rett til å nekte å overta.

# Retten til å nekte overtakelse

- Konkret vurdering.
- I hht NS 8405: «hindre.»
- I hht NS 8407: «liten praktisk betydning for den forutsatte bruken.»
- Med andre ord vil ikke enhver ulempe gi byggherren rett til å nekte å overta.



# Brukstakelse

- Byggherren har, med mindre det er avtalt, ikke rett til å ta i bruk kontraktsarbeidet før overtakelsen. Om det likevel skjer er det mislighold av kontrakten, jf. NS 8405 pkt 32.8, NS 8407 pkt 38.1.
- Risikoen for de deler av kontraktsarbeidet som tas i bruk urettmessig går over ved brukstakelsen.
- Ikke vær passiv til en urettmessig brukstakelse. Den rettslige situasjonen blir da svært uklar.

## NS 6450 Idriftsetting og prøvedrift av tekniske bygningsinstallasjoner

- NS 6450 beskriver prosessene forut for, og under selve prøvedriftsfasen.
- Den viser byggherren hva han skal tenke på under utarbeidelse av sin spesifisering for prøvedriften, og gir eksempler på tekniske anlegg som bør prøvedriftes, samt anbefalt varighet av prøvedriften for ulike tekniske bygningsinstallasjoner.
- NS 6450 bør innarbeides grundig i konkurranse-/kontraktsgrunnlaget.
- Ofte praktisk å avtale tilbakehold av beløp til prøvedriften er gjennomført.

# Prøvedrift – tekniske anlegg – virkninger?



# NS 8430:2009 Overtakelse av bygg og anlegg

- NS 8430 gir bestemmelser om prosedyrene for bruk ved overtakelse av kontraktsarbeid både i nærings- og forbrukerforhold.
- Byggblankett 8430A: overtakelsesprotokoll mellom næringsdrivende
- Byggblankett 8430B: mangelliste mellom næringsdrivende
- Byggblankett 8430 C:2021 – Innkallingsbrev forbrukerforhold
- Byggblankett 8430 D:2009 – Overtakelsesprotokoll forbrukerforhold
- Byggblankett 8430 E:2009 – Mangelliste forbrukerforhold
- Standard Norge sin nettbutikk: [www.standard.no](http://www.standard.no).



## **NS 8415 - Overtakelsesforretninger i underentrepriseforhold**

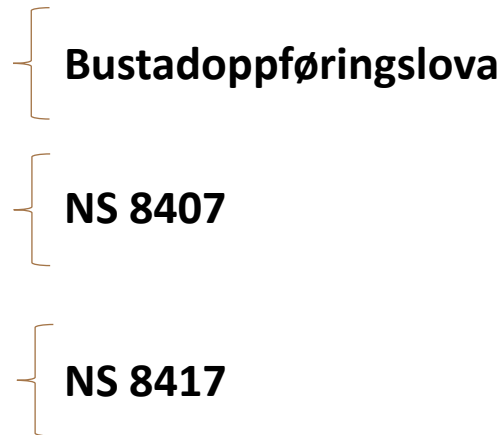
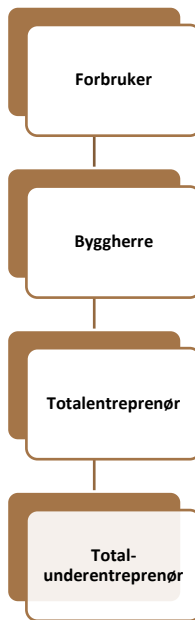
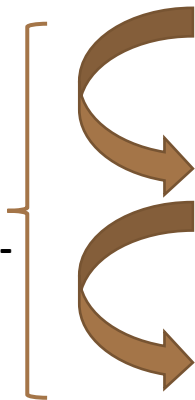
- Overtakelsesforretning. Skjer samtidig med byggherrens overtakelse, jf. pkt. 32.1.
- UE skal i rimelig tid (14 dager) gi hovedentreprenøren skriftlig melding om når kontraktsarbeidet vil bli ferdigstilt, jf. 32.2.
- Begge parter kan innkalle den andre parten til registreringsforretning, jf. 32.2.
- Registreringsforretning – protokoll, jf. 32.3.
- Virkninger av gjennomført registreringsforretning, jf. 32.4.
- Forberedelse til og gjennomføring av overtakelsesforretning mv, jf. 32.5 flg.

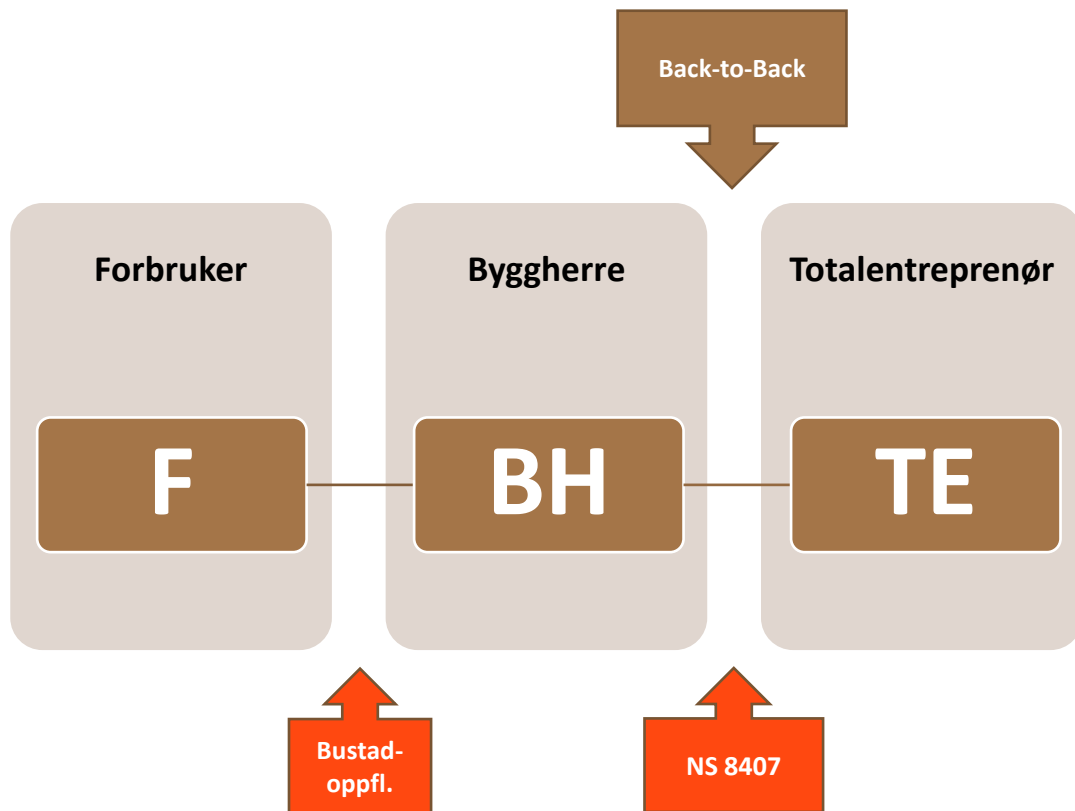
## **NS 8417 - Overtakelsesforretninger i totalunderentrepriseforhold**

- Overtakelsesforretning, som er den samme som totalentreprenørens overtakelsesforretning med byggherre, jf. pkt. 36.1.
- TUE kan kreve registreringsforretning dersom han kan ferdigstille tidligere enn TEs overtakelse med byggherren, jf. 36.1.
- Registreringsforretning. Innkalling. Protokoll. Virkninger, jf. 37.6
- Testing og innregulering av tekniske anlegg, jf. 36.2.
- Levering av FDV-dokumentasjon, jf. 36.3.
- For øvrig som i NS 8415.

# Back-to-back

Risiko-  
overføring  
av virkningene  
av overtakelses-  
forretningen







# Oppsummering

- Manglende eller mangelfulle overtakelsesforretninger medfører en betydelig risiko. Svært viktig med tanke på bevissikring, om for eksempel hva som er anført som mangler.
- Byggherre/entreprenør risikerer ellers å tape sitt krav helt eller delvis.

# Spørsmål?



# Evaluering

## Neste webinar torsdag 2. desember

kl. 09.00 – 10.00

**Tema: Hvilke forhold bør reguleres i en  
entreprisekontrakt om prosjektering/  
utførelse av «smarte bygg»?**

### Foredragsholder/chatmoderator:

- Kurt A. Elvevoll
- Mads Håfjeld Rivenæs



**Kurt A. Elvevoll**

Partner/Advokat

Telefon: 416 34 869

[E-post: kurt.elvevoll@pind.no](mailto:kurt.elvevoll@pind.no)

ADVOKATFIRMAET **PIND**