

Standard Norge fremlegger følgende forslag til avtaleblankett til kritikk:

Byggblankett 3429B

Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul

Høringsfrist: 2020-06-02

Dette er et forslag til revisjon av overnevnte avtaleblankett til bustadoppføringslova. Til høring sendes ut fullversjon av blanketten. Det vil bli utarbeidet elektronisk blankett.

Komiteen har som siktemål å gjennomføre en større revisjon av alle byggblankettene knyttet til bustadoppføringslova, inkludert byggblankett 3429A, i tillegg til byggblankett 3429B og byggblankett 3425 som er på høring samtidig. Byggblankett 3427 og 3428 er allerede revidert.

Forslaget bygger på någjeldende blankett, men vil modernisere og oppdatere blanketten. Komiteen ønsker innspill til hele blanketten.

I punkt 9 og 10 er det ulike måter å beregne byggetid på. Komiteen ber høringsinstansene om å gi tilbakemelding på hvorvidt utkastet inneholder de nødvendige alternativer her.

Standardforslaget er utarbeidet og anbefalt sendt ut til høring av SN/K 263 *Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova*.

Innkomne kommentarer vil bli behandlet av komiteen SN/K 263.

Komiteens medlemmer er:

Arkitektbedriftene i Norge, Mathias Haugland
Boligprodusentenes Forening, Per Jæger
Byggmesterforbundet, Ragnhild Krefting Kullerud
Eiendom Norge, Hanne Nordskog-Inger
Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg, Siw Linderud
Finans Norge, Mia Ebeltoft
Forbrukerrådet, Line Jeanette Klefstad
Forbrukertilsynet, Nina Dietzel
Maskinentreprenørenes Forbund, Silje Lindvig
Norske Boligbyggelags Landsforbund, Line Bjerkek

Standard Norges prosjektleder, Marthe Hagberg (mfh@standard.no)

Gi dine kommentarer innen fristen for uttalelse på dette nettstedet eller de kan sendes til:

Standard Norge
Postboks 242
1326 LYSAKER

prBYGGBLANKETT 3429B**Bustadoppføringslova – Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul**

Bustadoppføringslova som er vedlagt, gir forbruker rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Kontrakten brukes i avtaler mellom forbruker og entreprenør, dersom entreprenør påtar seg det hovedsakelige av planlegging og oppføring av bolig, inkludert fritidsbolig, på en tomt hvor retten til tomten tidligere er overført fra entreprenøren. Dersom retten til tomten er ervervet ved kontrakt med tredjemann, med klausul om at entreprenøren skal planlegge og oppføre boligen, brukes kontraktsdokumentet Byggblankett 3425 *Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*.

Blanketten er utarbeidet av komité SN/K 263 *Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova* oppnevnt av Standard Norge. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Arkitektbedriftene i Norge, Boligproducentenes Forening, Byggmesterforbundet, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg, Finans Norge, Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet, Maskinentreprenørenes Forbund og Norske Boligbyggelags Landsforbund.

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Forbruker (kjøper)

Etternavn	Fornavn	Fødselsdato
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefon privat	E-postadresse	

og

Entreprenør (selger)

Foretaksnavn	Organisasjonsnummer	
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefon		
E-postadresse		

Representanter som kan forplikte partene i forbindelse med gjennomføringen av kontrakten:

For forbruker

- Alternativ 1: Forbrukere forplikter hverandre.
- Alternativ 2: Forbrukere forplikter ikke hverandre.
- Alternativ 3: Følgende representant har fullmakt til å forplikte forbruker(e):

Etternavn	Fornavn	
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefon	E-postadresse	

For entreprenør

Etternavn	Fornavn	
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefon	Mobiltelefon	
E-postadresse		

og

Etternavn	Fornavn	
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefon	Mobiltelefon	
E-postadresse		

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten.

Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten omgående varsles om dette skriftlig.

- Forbruker aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen eller annen avtalt kommunikasjonsform.

Forbruker aksepterer ikke bruk av elektronisk kommunikasjon.

2. Megler

- Alternativ 1: Det brukes ikke megler.
- Alternativ 2: Det brukes megler.
- Alternativ 3: Det brukes megler, men bare for oppgjøret.

Meglerforetak	Organisasjonsnummer	
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefon	Mobiltelefon	E-postadresse
Ansvarlig megler		

Meglers vederlag betales av entreprenør.

Megler er bundet av eiendomsmeglingsloven, men har ikke ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakten.

Megler er underlagt hvitvaskingsloven og har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

3. Kontraktsarbeidet/tomten

- Alternativ 1: Partene har inngått kontrakt om planlegging og oppføring av bolig på tomt:

Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Kommune
Adresse	Postnummer	Poststed	

- Alternativ 2: Partene har inngått kontrakt om planlegging og oppføring av bolig på tomt som skal skilles ut fra eiendom:

Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Kommune
Adresse	Postnummer	Poststed	

4. Forbehold

4.1 Beskrivelse av forbehold

- Alternativ 1: Ingen av partene tar forbehold.
- Alternativ 2: Partene tar forbehold om at
- kommunen gir igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad innen
- det innen gis følgende finansiering for byggearbeidene:

4.2 Varsel om at forbehold opphører

Hver av partene skal uten ugrunnet opphold varsle skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt eller gjøres gjeldende. Entreprenør kan ikke gjøre kontrakten gjeldende før entreprenør har fått bekreftet at forbeholdene er bortfalt. Gjør forbruker gjeldende at vedkommende ikke har fått den forutsatte finansieringen, må forbruker dokumentere dette.

4.3 Vederlag dersom kontrakten ikke gjennomføres

Dersom finansiering eller igangsettingstillatelse ikke kan oppnås innen de angitte frister, er begge parter ubundet av kontrakten. Forbruker skal erstatte entreprenørs kostnader i forbindelse med at kontrakten ikke blir gjennomført, normert til 2 % av vederlaget inkludert merverdiavgift, dersom hinderet for gjennomføringen ikke skyldes entreprenørs forhold.

Forbruker skal da umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av renter etter en rentesats lik Norges Banks flytende 3-måneders NIBOR-rente på tilbakebetalingstidspunktet.

5 Forberedelser

Entreprenør skal innkalle forbruker til et møte for gjennomgåelse av kontraktens innhold og planene for utførelsen. Entreprenør skal føre protokoll fra møtet. Begge parter skal underskrive protokollen i møtet. Partene skal ha ett eksemplar av protokollen hver.

Entreprenør er i forbindelse med sine ytelser forpliktet til i rimelig grad å skaffe seg kunnskap om forholdene på stedet.

6 Entreprenørs varslingsplikt ved mangler ved forbrukers arbeider

Entreprenør skal i rimelig utstrekning undersøke forbrukers og sideentreprenørs arbeider som entreprenør skal bygge videre på, og i god tid før entreprenør skal starte sine arbeider, undersøke atkomsten, opplagsplass med mer.

Entreprenør skal uten ugrunnet opphold varsle om mangler ved forbrukers og sideentreprenørers arbeider, som er grunnlaget for entreprenørs videre arbeider. Dette gjelder også for andre forhold som kan medføre fordyrelse eller forsinkelse.

Dersom entreprenør unnlater å varsle om forhold entreprenør har eller burde ha oppdaget, er entreprenør ansvarlig for den fordyrelsen og forsinkelsen som ville vært unngått dersom melding var blitt gitt i tide.

Tid til undersøkelse fastsettes i 10.1.

7 Vederlag og sikkerhetstillelse for forskuddsbetaling

7.1 Vederlag

Vederlaget for entreprenørs ytelser er kr inkludert merverdiavgift.

7.2 Betaling

7.2.1 Fakturering

Entreprenør utarbeider faktureringsplan, jf. vedlegg D, og fakturerer i henhold til denne.

- Alternativ 1: Faktureringsplanen skal vise sammenhengen mellom fremdriften og faktureringen. Det kan bare faktureres for verdien av det arbeidet som er utført på tomten, og verdien av de materialene som er tilført tomten for å innbygges.
- Alternativ 2: Forbruker skal betale forskudd med kr før byggestart. For dette forskuddet skal entreprenør stille sikkerhet i samsvar med bustadoppføringslova § 47. Forbruker er ikke forpliktet til å betale forskudd før entreprenør dokumenterer at det foreligger slik sikkerhet. For øvrig faktureres bare for verdien av det som er utført på tomten, og verdien av de materialer som er tilført tomten for å innbygges.
- Alternativ 3: I løpet av faktureringsperioden faktureres for inntil kr ut over verdien av det arbeidet som er utført på tomten, og verdien av materialer som er tilført tomten for å innbygges. For dette forskuddet stiller entreprenør sikkerhet i samsvar med bustadoppføringslova § 47.

Det skal fremgå av faktureringsplanen at minst 10 % av vederlaget ikke skal betales før overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 47 første ledd bokstav c.

7.2.2 Fakturering av endrings- og tilleggsarbeid

Endringer og tilleggsarbeid faktureres særskilt når disse er utført.

7.2.3 Betalingsfrist

Forbruker skal betale innen 14 kalenderdager etter at forbruker har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Slutfaktura betales i henhold til 14.4.

7.3 Indeksregulering

- Alternativ 1: Vederlaget skal ikke indeksreguleres.
- Alternativ 2: Vederlaget, eksklusive vederlag for tomten, skal indeksreguleres ved bruk av:
 - Alternativ a: Statistisk sentralbyrås (SSB) indeks for «Einebustad av tre».

Indeksreguleringen skjer fram til den 15. i den måneden entreprenør kan starte betongarbeidene, jf. 10.1, herunder arbeidene med permanent isolasjon av grunnen.

- Alternativ b: Statistisk sentralbyrås (SSB) indeks for «Einebustader av tre, byggjearbeid unnateke stein-, jord- og sementarbeid».

Indeksreguleringen skjer frem til den 15. i den måneden entreprenør kan starte sine arbeider på tomten, jf. 10.1.

Endringer i lønninger, priser eller sosiale utgifter etter dette tidspunktet gir ikke rett til endring av kontraktens priser.

Indeksreguleringen skjer ved bruk av følgende formel:

$$e = A \frac{t - t_0}{t_0}$$

der **e** er indekstillet, **A** er vederlaget, **t** er indekstallet i den måneden entreprenør kan starte sine arbeider på tomten, eventuelt justert med tilleggsfrist etter bustadoppføringslova § 11, og **t₀** er indekstallet som kontraktens priser er basert på. Dette indekstallet er og gjelder (måneder og år). Dette indekstallet skal ikke være eldre enn tre måneder regnet fra entreprenørs underskrift av dette kontraktsdokumentet. Dersom det oppgitte indekstallet er eldre enn tre måneder, skal indekstallet korrigeres tilsvarende uten regulering av vederlaget. Kalkulator for beregning av indeksregulering finnes på SSB sin hjemmeside.

Krav på betaling for lønns- og prisendringer faktureres særskilt.

7.4 Betalingsmåte/forsinket betaling

Oppgjør ved bruk av megler:

Megler får fullmakt fra begge parter til å foreta oppgjør. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger ½ rettsgebyr. Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på meglers konto eller meglers kontor.

Vederlaget innbetales til, kontonummer.....

Oppgjør uten bruk av megler:

Vederlaget innbetales til....., kontonummer.....

Felles for begge oppgjørsmåter:

Forbruker skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Jf. 7.2. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Forbruker har likevel rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal forbruker betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven.

7.5 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

7.6 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42.

Entreprenør kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukers side, jf. bustadoppføringslova § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for entreprenørs ytelse anses som forbrukers forhold bare dersom entreprenør ved kontraktsinngåelsen ikke burde regnet med de nye kravene. Entreprenør skal uten ugrunnet opphold varsle forbruker om dette.

7.7 Gebyrer og avgifter

Forbruker skal betale alle gebyrer og avgifter i forbindelse med byggesaken, samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk og lignende.

Salgsomkostninger, bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura og lignende er inkludert i vederlaget.

8 Sikkerhetsstillelse (garanti) for oppfyllelse av kontrakten

8.1 Entreprenør

- Alternativ 1: Entreprenør stiller garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter avtaleinngåelsen, jf. bustadoppføringslova § 12. Forbruker har rett til å holde tilbake alt vederlag fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.
- Alternativ 2: Det er tatt forbehold om igangsettingstillatelse eller åpning av byggelån. Dette gir rett til å utsette tidspunktet for garantistillelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Entreprenør plikter å stille garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. bustadoppføringslova § 12. Hvis det skal innbetales forskudd før forbeholdene er bortfalt, må det likevel stilles garanti etter bustadoppføringslova § 12 senest samtidig med forskuddsbetalingen. Dersom byggearbeidene starter før forbeholdene er bortfalt, skal entreprenør stille garanti fra oppstart av byggearbeidet. Forbruker har rett til å holde tilbake alt vederlag fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.
- Alternativ 3: Forbruker har tatt forbehold som gir entreprenør rett til å utsette tidspunktet for garantistillelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Entreprenør plikter å stille garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten i samsvar med bustadoppføringslova § 12 straks etter at de overnevnte forbeholdene er bortfalt. Forbruker skal uten ugrunnet opphold varsle entreprenør skriftlig når det er avklart hvorvidt forbeholdet gjøres gjeldende.

Den garantien som entreprenør stiller, skal utgjøre kr, tilsvarende minst 10 % av vederlaget. Denne garantien gjelder for krav forbruker setter frem mot entreprenør, senest i forbindelse med overtakelsen. For krav forbruker fremsetter mot entreprenør på et senere tidspunkt, men senest 5 år etter overtakelsen, reduseres garantien til kr, tilsvarende minst 5 % av vederlaget. For krav som forbruker fremsetter etter dette tidspunktet, gjelder ingen garanti.

Dersom det ikke er blitt reklamert i forbindelse med overtakelsen eller de reklamerte forhold er utbedret, kan entreprenør kreve at forbruker skriftlig bekrefter dette, slik at garantien kan

reduseres. Dersom reklamerte forhold er utbedret ved utløpet av femårsperioden, som garantien gjelder, kan entreprenør kreve at forbruker skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke forbrukers øvrige rettigheter etter kontrakten.

8.2 Forbruker

Forbruker skal senest uker før avtalt byggestart stille sikkerhet for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten. Sikkerheten stilles etter ett av de nedenstående alternativene eller ved en kombinasjon av disse.

- Alternativ 1: Skriftlig bekreftelse ("finansieringsbevis") fra finansinstitusjon om at byggelån er innvilget, og at finansinstitusjonen har reservert for entreprenør et beløp som, eventuelt i kombinasjon med alternativ 2 og 3, tilsvarer vederlaget med tillegg av påregnelig prisstigning. Det skal fremgå av finansieringsbeviset at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn entreprenør, med mindre forbruker har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Beløpet skal ikke kunne utbetales uten etter anvisning fra forbruker. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at finansinstitusjonen skal godkjenne utbetalingene, og at entreprenørs rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter finansinstitusjonens samtykke.
- Alternativ 2: Pantsettelse av innskuddskonto på kr i en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.
- Alternativ 3: Garantierklæring for et beløp på kr..... Forbruker skal ha sine innsigelser etter det underliggende forhold i behold, også når det gjelder utbetalinger etter garantien.

Entreprenør er ikke forpliktet til å starte byggearbeidene før entreprenøren har mottatt avtalt sikkerhet.

Forbrukers sikkerhetsstillelse bortfaller ved kontraktsmessig oppfyllelse.

9 Forbrukers tidsfrister

9.1 Forbrukers egeninnsats og sideentreprenørers arbeider

- Alternativ 1: Forbruker skal utføre eget arbeid på eiendommen.
- Alternativ 2: Forbruker skal ikke utføre eget arbeid på eiendommen.
- Alternativ 1: Forbruker har eller skal engasjere andre entreprenører (sideentreprenører) til å utføre arbeid på eiendommen.
- Alternativ 2: Forbruker har eller skal ikke engasjere andre entreprenører (sideentreprenører) til å utføre arbeid på eiendommen.

Forbruker skal opplyse om sideentreprenører som forbruker har inngått kontrakt med. Dersom forbruker skifter ut sideentreprenører eller inngår avtaler med nye, skal entreprenør varsles.

Forbrukers egeninnsats og sideentreprenørers arbeider skal framgå av leveransebeskrivelsen, jf. vedlegg B eller E.

Funksjoner etter plan- og bygningsloven, som forbruker eventuelt skal sørge for, er likeledes angitt i vedlegg B eller E.

- Alternativ 1: Forbruker skal administrere fremdriften til de entreprenører forbruker har engasjert.
- Alternativ 2: Entreprenør skal administrere fremdriften til de entreprenører forbruker har engasjert. Slik administrasjon innebærer ikke at entreprenør har et ansvar for sideentreprenørers forsinkelser i fremdrift eller eventuelle mangler ved sideentreprenørers leveranse.

9.2 Forbrukers tidsfrister

- Alternativ 1: Forbruker skal utføre arbeider i henhold til vedlegg B før entreprenør starter sine arbeider som utgjør kalenderdager.
- Alternativ 2: Forbruker skal utføre følgende arbeider etter at entreprenør starter sine arbeider, men før overtakelsen:

Første arbeidsperiode (se vedlegg B eller E for type arbeid) som utgjør..... kalenderdager.

Andre arbeidsperiode (se vedlegg B eller E for type arbeid) som utgjør..... kalenderdager.

Tredje arbeidsperiode (se vedlegg B eller E for type arbeid) som utgjør..... kalenderdager.

Sum arbeidsperioder etter oppstart entreprenør: kalenderdager

Totalsum for arbeidsperioder før og etter oppstart entreprenør, jf. 10.1: kalenderdager

Det vises til vedlegg B eller E.

Forbrukers medvirkning skal tilpasses entreprenørs fremdriftsplan og skal ellers foretas under rimelig hensyn til entreprenørs utførelse, jf. bustadoppføringslova § 50.

Forbruker skal varsle entreprenør om når arbeidet er utført og klart for undersøkelse.

9.3 Varsling ved forsinkelse

Forbruker skal innen rimelig tid varsle entreprenør dersom det oppstår forhold som gjør at forbruker kan bli forsinket med sine ytelser.

9.4 Tilleggsfrist

Forbruker har rett til tilleggsfrist med sine ytelser dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

9.5 Forsinkelse

Forsinket medvirkning fra forbruker vil kunne få slike konsekvenser som følger av bustadoppføringslova §§ 11 og 55.

9.6 Forbrukers arbeider etter overtakelsen

- Alternativ 1: Forbruker skal sørge for å få utført arbeider etter overtakelsen som angitt i leveransebeskrivelsen, jf. vedlegg B eller E.
- Alternativ 2: Forbruker skal ikke sørge for å få utført arbeider etter overtakelsen.

10 Entreprenørs tidsfrister

10.1 Entreprenørs frist til å ha boligen klar til overtakelse

Utgangspunktet for entreprenørs frist til å ha boligen klar til overtakelse er når entreprenør har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt, forbruker har stilt sikkerhet, jf. 8.2, og gitt melding om dette til entreprenør, og eventuelle forbehold er bortfalt, jf. 4.1.

- Alternativ 1: Entreprenørs frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til kalenderdager.
- Alternativ 2: Entreprenørs frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til summen av:
- a) det antall kalenderdager forbruker skal bruke til arbeider forbruker skal besørge i henhold til 9.2, i alt kalenderdager
- b) det antall kalenderdager entreprenør skal bruke til sine arbeider, i alt kalenderdager
- c) tid til undersøkelse av forbrukers og sideentreprenørers arbeider som entreprenør skal bygge videre på, samt tid for oppstart, og for avbrudd av entreprenørs arbeider etter undersøkelsen av forbrukers arbeider etter punkt 6 med i alt kalenderdager
- Totalt:** kalenderdager

Entreprenør kan starte sine arbeider som fastsatt i vedlegg B eller E. Indeksreguleringen stanser fra dette tidspunktet.

- Alternativ 3: Forbruker skal utføre arbeider i henhold til vedlegg B eller E før entreprenør starter sine arbeider. Forbruker skal varsle entreprenør om at forbruker har utført sine arbeider minst kalenderdager før entreprenør kan starte sine arbeider.
- Fra det tidspunktet entreprenør kan starte sine arbeider i samsvar med det ovenstående, fastsettes fristen til å ha boligen klar til overtakelse til summen av:
- a) det antall kalenderdager forbruker skal bruke til arbeider forbruker skal utføre etter at entreprenør har startet sine arbeider, jf. 9.2 bokstav b, i alt kalenderdager
- b) det antall kalenderdager entreprenør skal bruke til sine arbeider, i alt kalenderdager
- c) tid til undersøkelse av forbrukers og sideentreprenørers arbeider som entreprenør skal bygge videre på, samt tid for oppstart, og for avbrudd av entreprenørs arbeider etter undersøkelsen av forbrukers arbeider etter punkt 6 med i alt kalenderdager
- Totalt:** kalenderdager

- Alternativ 4: Forbruker skal utføre arbeider i henhold til vedlegg B eller E før entreprenør starter sine arbeider. Forbruker skal varsle entreprenør om at forbruker har utført sine arbeider. Entreprenør skal starte sine arbeider med boligen tidligst kalenderdager og senest kalenderdager etter at entreprenør har mottatt varselet.

Fra det tidspunktet entreprenør starter sine arbeider i samsvar med det ovenstående, fastsettes fristen til å ha boligen klar til overtakelse til summen av:

- a) det antall kalenderdager forbruker skal bruke til arbeider forbruker skal utføre etter at entreprenør har startet sine arbeider, jf. 9.2 bokstav b, i alt kalenderdager
- b) det antall kalenderdager entreprenør skal bruke til sine arbeider, i alt kalenderdager
- c) tid til undersøkelse av forbrukers og sideentreprenørers arbeider som entreprenør skal bygge videre på, samt tid for oppstart, og for avbrudd av entreprenørs arbeider etter undersøkelsen av forbrukers arbeider etter punkt 6 med i alt kalenderdager
- Totalt:** kalenderdager

Ferdigstillelsen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i slike ferieperioder.

Entreprenørs ferdigstillelsesfrist forkortes ikke selv om forbruker bruker kortere tid på sine arbeider enn angitt. Det samme gjelder om entreprenør bruker kortere tid på undersøkelsen av forbrukers arbeider eller på avbrudd, enn det som er angitt.

10.2 Entreprenørs varslingsfrist

Entreprenør skal varsle forbruker når det er gitt igangsettingstillatelse.

For arbeider som forbruker skal utføre etter at entreprenør har startet sine arbeider, men før overtakelsen, skal entreprenør varsle forbruker minst kalenderdager før forbruker kan starte sine arbeider.

10.3 Varsling ved forsinkelse

Entreprenør skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at entreprenør blir forsinket med sin utførelse.

10.4 Tilleggsfrist

Entreprenør har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

10.5 Forsinkelse

Dersom entreprenør er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan forbruker etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom entreprenør er forsinket, har forbruker dessuten rett til før overtakelsen å utføre egeninnsats og la sideentreprenører utføre arbeider som forbruker etter kontrakten skulle utføre etter overtakelsen, jf. 9.6, med mindre dette i vesentlig grad vil hindre entreprenørs videre arbeid.

11 Langvarig avbrudd

Dersom en av partene sier seg løst fra kontrakten på grunn av langvarig avbrudd, jf. bustadoppføringslova § 60, kan hver av partene kreve at ytelsen, etter den tidligere inngåtte kontrakten om forbrukers rett til tomten, føres tilbake.

12 Endringer

12.1 Endringer og tilleggsarbeid

Forbruker kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Forbruker kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for entreprenør som ikke står i forhold til forbrukers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider, jf. bustadoppføringslova § 9 andre ledd.

Entreprenør skal skriftlig klargjøre for forbruker de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbruker krever. Partene avtaler endringer skriftlig.

Entreprenør kan kreve at forbruker stiller sikkerhet for entreprenørs krav på tilleggsvederlag, jf. bustadoppføringslova § 46 andre ledd, første punktum.

12.2 Entreprenørs rett til mindre endringer

Entreprenør har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer leveransens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget.

Entreprenør skal så langt det er praktisk mulig informere forbruker om slike endringer.

13 Forsikring

13.1 Tingforsikring

Entreprenør skal tegne tingforsikring for alt arbeid og materialer som skal brukes på bygget, inkludert de delene som er utført eller levert av forbruker frem til overtakelsen, i samsvar med bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Tingforsikringen skal også omfatte sideentreprenørs leveranse. Dersom sideentreprenør har tegnet forsikring, skal skade på sideentreprenørs leveranse allikevel dekkes fullt ut av denne før hovedentreprenørens forsikring kommer til anvendelse.

Entreprenør skal levere forbruker en kopi av forsikringsbeviset senest 14 kalenderdager etter utgangspunktet for fristen i 10.1 første ledd.

Forbruker skal gi de nødvendige opplysningene om arbeid og materialer som er utført eller levert av ham selv eller av sideentreprenører.

Forsikringen skal til enhver tid gi dekning for det beløpet det i skadetilfeller vil koste å bringe boligen i samme stand som før skaden og erstatte skadede materialer. Sumbegrensningen er på minimum 20 MNOK.

Forbruker er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før forbruker har mottatt dokumentasjon for at entreprenør har tegnet forsikring etter denne bestemmelsen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd.

13.2 Ansvarsforsikring

Entreprenør skal ha en ansvarsforsikring på vanlige vilkår som skal dokumenteres overfor forbruker senest 14 kalenderdager før avtalt byggestart for entreprenørs arbeider.

Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade entreprenør og entreprenørs underentreprenører kan påføre forbruker eller tredjeperson eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 G (G = Folketrygdens grunnbeløp).

14 Overtakelse og sluttoppgjør

14.1 Overtakelsesforretning

Forbruker skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Entreprenør skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15.

- Alternativ 1: Det er en forutsetning for å avholde overtakelsesforretning at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis det foreligger midlertidig brukstillatelse ved overtagelse, skal entreprenør framskaffe ferdigattest uten ugrunnet opphold når vilkårene i byggetillatelse gir grunnlag for det.
- Alternativ 2: Der forbrukers etterfølgende egeninnsats eller arbeid utført av forbrukers sideentreprenører er en forutsetning for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, kan overtakelsesforretning avholdes selv om dette ikke foreligger.

Forbruker kan nekte å overta boligen før entreprenørs frist til å ha boligen klar til overtakelse, med mindre annet er avtalt i punkt 23.

Forbruker kan også nekte å overta eiendommen dersom det foreligger en mangel som gir rimelig grunn til å motsette seg overtakelsen.

14.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal entreprenør føre protokoll, som skal angi:

- a) hvem som er til stede;
- b) eventuelle mangler som påvises;
- c) frist for utbedring av påviste mangler;
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt;
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlag, jf. bustadoppføringslova § 49;
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

14.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelsen inntreffer følgende virkninger:

- a) Risikoen for boligen går over fra entreprenør til forbruker.
- b) Reklamasjonsfristen etter bustadoppføringslova § 30 første ledd andre punktum starter å løpe.
- c) Eventuell dagmulkt stanser.
- d) Entreprenør får krav på sluttoppgjør.
- e) Forbruker overtar ansvaret for å forsikre boligen.

Senest ved overtakelsesforretningen skal entreprenør overlevere byggesøknadstegninger inkludert situasjonsplan og bruksanvisning til forbruker.

- Dersom utomhusarbeider ikke er fullført, for eksempel på grunn av klimatiske forhold, skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Forbruker kan holde tilbake et beløp som sikrer forbrukers krav, jf. bustadoppføringslova § 31. Beløpet anslås til kr.....

14.4 Sluttoppgjør

Slutfakturaen betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. bustadoppføringslova § 15. Det samme gjelder i de tilfeller arbeidet er fullført og forbruker har flyttet inn i boligen, jf. bustadoppføringslova § 14. Entreprenør kan kreve utbetaling av slutfakturaen ved overlevering av nøklene. For omtvistet beløp vises det til 7.5.

15 Utførelse knyttet til spesielle forhold i byggeperioden

Forbruker gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser, for eksempel som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold nødvendigvis er å anse som en mangel.

Forbruker er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytning har funnet sted.

Nærmere beskrevet:

16 Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbruker etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En mangel som burde vært oppdaget ved overtagelse, må gjøres gjeldende av forbruker så snart råd er.

Forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom forbruker ikke varsler entreprenør om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at forbruker oppdaget, eller burde ha oppdaget, mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre entreprenør har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Entreprenør kan likevel ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom mangelen skyldes at entreprenør, eller noen entreprenør er ansvarlig for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro. Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan gå tapt etter reglene om foreldelse i foreldelsesloven.

Dersom forbruker hever kontrakten på grunn av mangel, jf. bustadoppføringslova § 34, har forbruker også rett til å heve den tidligere inngåtte kontrakten med entreprenør om rett til tomten. Dersom forbruker hever kontrakten om rett til tomten på grunn av mangel, har forbruker likeledes rett til å heve kontrakten om planlegging og oppføring av bolig.

17 Avbestilling

- Alternativ 1: Det vises til bestemmelsene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.
- Alternativ 2: Dersom forbruker avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbruker avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av vederlaget inkludert merverdiavgift, se 7.1, som utgjør kr.....

Dersom forbruker avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes entreprenørs krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Dersom forbruker avbestiller fordi søknad om byggetillatelse blir avslått, skal forbruker betale et avbestillingsgebyr på 2 % av vederlaget. Dette gjelder likevel ikke dersom det er entreprenørs forhold som er årsaken til at byggetillatelse ikke blir gitt.

Dersom forbruker avbestiller hele entreprenørens ytelse etter denne kontrakten, har forbruker også rett til å avbestille ytelsen etter den tidligere inngåtte kontrakten med entreprenør om rett til tomten.

18 Entreprenørs rett til å kreve omgjøring av kontrakten om forbrukers rett til tomten

Dersom entreprenør hever kontrakten på grunn av forbrukers mislighold, eller forbruker avbestiller hele entreprenørens ytelse i henhold til punkt 17, kan entreprenør kreve omgjøring av kontrakten om forbrukers rett til tomten.

19 Tvister

- Alternativ 1: Entreprenør er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova § 64 andre ledd. Se www.boligtvistnemda.no.
- Alternativ 2: Entreprenør er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova § 64 andre ledd.

Forbrukermyndighetene tilbyr mekling i saker etter bustadoppføringslova som ikke faller inn under Boligtvistnemda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for det ordinære rettsapparatet.

Med de begrensninger som følger av bustadoppføringslova § 64 andre ledd, kan partene velge å bringe en tvist direkte inn for det ordinære rettsapparatet.

20 Ettårsbefaring

Entreprenør skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Entreprenør skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

21 Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Entreprenørs arbeidstakere skal minst ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter. Det samme gjelder for entreprenørs underleverandører i alle ledd.

Forbruker skal sørge for at avtaler forbruker inngår med andre entreprenører, skal inneholde tilsvarende bestemmelse om lønns- og arbeidsvilkår.

22 Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder motstridende bestemmelser, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som framgår 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 inngår. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

23 Særlige bestemmelser

--

24 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nr.	Dato	Tegningsnummer	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A					
Leveransebeskrivelse	B					
Tegninger	C					
- fasadetegning						
- snittegning						
- plantegning						
- kjøkkentegning						
Faktureringsplan	D					
Annet	E					

Forbruker har fått vedleggene ovenfor og gjort seg kjent med innholdet i disse. Entreprenør har gjennomgått vedleggene med forbruker i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

25 Undertegnelse

Dette kontraktsdokumentet med bilag er utferdiget i eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Sted og dato

Sted og dato

Forbrukers underskrift

Entreprenørs underskrift

Forbrukers underskrift