

Innhold

Forord	5
---------------------	---

Kapittel 1

Lovens virkeområde	13
---------------------------------	----

1.1 Innledning	13
1.2 Forarbeidene til loven og andre rettskilder	14
1.3 Nærmere om lovens anvendelsesområde	15
1.4 Partene	16
1.5 Grensen mot håndverkertjenesteloven	18
1.6 Grensen mot avhendingsloven	19
1.7 Grensen mot kjøpslovgivningen	22
1.8 Videresalg før ferdigstillelse	22

Kapittel 2

Skriftlighet, ufravikelighet og risiko for meldinger	25
---	----

2.1 Skriftlighetskrav til avtaler og meldinger	25
2.2 Loven er ufravikelig til fordel for forbrukeren – § 3	27
2.3 Avtaleblanketter	27
2.4 Risiko for sending av meldinger – § 5	28

Kapittel 3

Entreprenørens forpliktelser	31
---	----

3.1 Utførelse og materialer – § 7	31
3.1.1 Utførelse – § 7 første ledd	31
3.1.2 Materialer – § 7 andre ledd	33
3.2 Entreprenørens lojalitetsplikt og hensynet til miljøet	34
3.3 Entreprenørens plikt til å fraråde – § 8	36
3.4 Særlige krav til entreprenøren – § 13	38
3.4.1 Innledning	38
3.4.2 Ytelsen forutsettes å være komplett	38

3.4.3	Ansvar for byggestrøm, snørydding, oppvarming m.m.	39
3.4.4	Entreprenørens plikt til å holde bygget forsikret.....	40

Kapittel 4

	Entreprenørens plikt til å stille garanti – § 12	42
4.1	Innledning.....	42
4.2	Tidspunkt for garantistillelse.....	42
4.3	Størrelsen og lengden på garantien.....	43
4.4	Type garanti og garantistens forbehold.....	44
4.5	Manglende garanti.....	45
4.6	Foreldelse av krav mot garantisten.....	46
4.7	Eiendomsmeglers plikter.....	46

Kapittel 5

	Forbrukerens ytelse i byggetiden	48
5.1	Forbrukerens medvirkning.....	48
5.2	Forbrukerens rett til tilleggsfrist – § 51.....	49
5.3	Entreprenørens krav ved forbrukerens forsinkelse – § 55.....	50
5.4	Heving – § 57.....	52

Kapittel 6

	Endringer, tilleggsarbeid og avbestilling	55
6.1	Viktige regler i praksis.....	55
6.2	Adgangen til å kreve endringer og tilleggsarbeid – § 6.....	56
6.3	Avbestilling – §§ 52– 54.....	59
6.3.1	Avbestilling som ikke omfatter grunnen.....	60
6.3.2	Avbestilling som omfatter rett til tomten.....	62
6.3.3	Avbestilling av avtale med andre enn entreprenøren om rett til tomt.....	63
6.3.4	Avbestillingsgebyr.....	63

Kapittel 7

	Vederlag og betaling	65
7.1	De vanligste avtaleformene.....	65
7.2	Fastsettelse av vederlaget – § 41.....	66

7.2.1	Innledning	66
7.2.2	Når vederlaget er avtalt.....	66
7.2.3	Regningsarbeid	67
7.2.4	Betydningen av et prisoverslag.....	69
7.2.5	Tillegg for endringer og tilleggsarbeid – § 42.....	71
7.2.6	Tillegg på grunn av andre forhold på forbrukerens side – § 43	75
7.2.7	Merverdiavgift – § 41 femte ledd	77
7.2.8	Tillegg for prisstigning – § 41 sjette ledd.....	78
7.2.9	Tegninger og andre forberedelser – § 44.....	78
7.2.10	Risiko for skade i byggetiden – § 45.....	79
7.2.11	Gebyr – § 48 fjerde ledd	81
7.2.12	Gebyrer ved byggesaken samt tilkoblingsavgifter ...	81
7.2.13	Tinglysingskostnader	82
7.3	Absolutte vilkår for betalingsplikt	82
7.4	Avdrag – § 47	83
7.5	Tilleggsfrist for betaling – § 51	86
7.6	Stansing av arbeidet – § 56	87
7.7	Heving – § 57	90
7.8	Rente og erstatning for rentetap	93
7.9	Betaling av sluttoppgjøret	94
7.10	Regning for sluttoppgjør (sluttfaktura) – § 48	97
7.11	Forbrukerens innsigelse mot sluttoppgjøret.....	100
7.12	Deponering av omtvistet vederlag – § 49.....	104
7.13	Garanti fra forbrukeren – § 46 andre ledd	107
7.14	Foreldelse av entreprenørens krav på betaling.....	108
7.14.1	Fristens lengde og utgangspunkt.....	108
7.14.2	Avbrytelse av fristen	109
7.14.3	Virkningen av foreldelse	109

Kapittel 8

Overtakelse	110
8.1 Overtakelsen er et skjæringspunkt.....	110
8.2 Rettsvirkninger av overtakelse.....	110
8.3 Innkalling til overtakelse og møteplikt	111
8.4 Gyldig forfall til overtakelsesforretningen	113

8.5	Entreprenørens adgang til å gjennomføre overtakelsen alene	114
8.6	Gjennomføring av overtakelsen.....	115
8.6.1	Skal det føres protokoll ved overtakelse?.....	115
8.6.2	Hva protokollen bør inneholde	116
8.7	Når kan forbrukeren nekte å overta?	118
8.7.1	Innledning	118
8.7.2	Innkalling med for kort frist	118
8.7.3	Innkalling før avtalt tid.....	118
8.7.4	Nektelse av å overta på grunn av mangel	119
8.7.5	Manglende ferdigattest og midlertidig brukstillatelse	122
8.7.6	Manglende dokumentasjon	124
8.8	Formaliteter og konsekvenser ved nektelse	125
8.9	Overtakelse ved innflytting – § 14 andre ledd.....	126
8.10	Delovertakelse.....	127
8.11	Ferdigbefaring før overtakelse	129

Kapittel 9

	Tiden for utføring og forsinkelse av entreprenørens ytelse.	130
9.1	Innledning	130
9.2	Samordning av de ulike aktører	131
9.3	Tiden for utførelsen	131
9.3.1	Avtalte frister.....	131
9.3.2	Anslåtte tidspunkter.....	133
9.3.3	Oppstart og rimelig fremdrift uten unødig opphold	134
9.4	Tilleggsfrist.....	136
9.5	Virkningen av forsinkelse	142
9.5.1	Dagmulkt – § 18.....	142
9.5.2	Erstatning – §§ 19 og 22.....	145
9.5.3	Heving – § 20.....	147
9.5.3.1	Vilkårene for heving.....	147
9.5.3.2	Virkningene av heving	150
9.5.3.3	Erstatning ved heving – § 22	153
9.5.4	Forbrukerens rett til å holde tilbake vederlag – § 24	155

Kapittel 10

Langvarig avbrudd – § 60..... 157
 10.1 Bortfall av avtalen på grunn av langvarig avbrudd 157

Kapittel 11

Mangler ved entreprenørens ytelse 160
 11.1 Når foreligger mangel? 160
 11.1.1 Mangel når resultatet ikke er som avtalt 160
 11.1.2 Kravet til faglig god utførelse og materialer av vanlig god kvalitet 162
 11.1.3 Nøkkelferdige hus – § 13..... 163
 11.1.4 Offentligrettslige mangler – § 25 andre ledd..... 164
 11.1.5 Manglende opplysninger – § 26..... 165
 11.1.6 Uriktige opplysninger – § 27 166
 11.1.7 Rettsmangler – § 39 168
 11.1.8 Offentligrettslige rådighetsbegrensninger – § 40..... 169
 11.2 Tidspunktet for mangelsvurderingen – § 28 første ledd..... 169
 11.3 Frister for reklamasjon og foreldelse 170
 11.3.1 Innledning 170
 11.3.2 Reklamasjon ved overtakelsesforretning..... 171
 11.3.3 Reklamasjon etter overtakelse – § 30 172
 11.3.4 Reklamasjon ved ettårsbefaring – § 30 tredje ledd.. 174
 11.3.5 Bortfall av reklamasjonsfristene ved grov uaktsomhet hos entreprenør..... 175
 11.3.6 Foreldelsesfristen 176
 11.4 Forbrukerens krav som følge av mangel..... 178
 11.4.1 Forbrukerens rett til å holde tilbake vederlag – § 31 178
 11.4.2 Retting av mangel – § 32 180
 11.4.3 Prisavslag – § 33 185
 11.4.4 Heving – § 34..... 187
 11.4.5 Virkningen av heving..... 193
 11.4.6 Erstatning – § 35 195
 11.4.6.1 Kontrollansvar for mangler 195
 11.4.6.2 Ansvar for skade på fjerne ting..... 197
 11.4.6.3 Omfanget av erstatningsansvaret 198

11.4.7	Mangler ved fellesareal i eierseksjons- sameier og borettslag.....	199
11.5	Krav mot underentreprenører – § 37.....	202
11.6	Tredjepersons ansvar for uriktige opplysninger – § 38.....	203

Kapittel 12

Arkitekter og konsulenter ansvar – §§ 61 og 62.....	206
--	------------

Kapittel 13

Twisteløsning.....	209	
13.1	Alternativ tvisteløsning.....	209
13.2	Boligtvistnemnda – § 64.....	209

Kapittel 14

Eiendomsmegleren og bustadoppføringslova.....	212	
14.1	Generelt.....	212
14.2	Salgsfasen.....	213
14.3	Gjennomføringen av kontrakten.....	215
14.4	Overtakelse og sluttoppgjør.....	217

Slutfaktura.....	220
-------------------------	------------

Forkortelser og kilder.....	221
Forarbeider til bustadoppføringslova.....	221
Forskrifter og lover.....	221

Domsregister.....	223
--------------------------	------------

Litteratur.....	225
------------------------	------------

Stikkordregister.....	227
------------------------------	------------