



Lasse Simonsen

AVTALER OM BYGGING
OG KJØP AV NY BOLIG
BUSTADOPPFØRINGSLOVA



GYLDENDAL

AVTALER OM BYGGING OG KJØP AV NY BOLIG
– BUSTADOPPFØRINGSLOVA

LASSE SIMONSEN

AVTALER OM BYGGING
OG KJØP AV NY BOLIG

—

BUSTADOPPFØRINGSLOVA



GYLDENDAL

© Gyldendal Norsk Forlag AS 2022
1. utgave, 1. opplag 2022

ISBN 978-82-05-41046-6
Omslagsdesign: Kristin Berg Johnsen
Layout: Bøk Oslo AS
Sats: HAVE A BOOK
Brødtekst: Minion Pro 10/14,5
Papir: Amber graphic 80 g
Trykk: Dimograf, Polen 2022

Alle henvendelser om boken kan rettes til
Gyldendal Akademisk
Postboks 6730 St. Olavs plass
0130 Oslo

www.gyldendal.no/akademisk
juridisk@gyldendal.no

Det må ikke kopieres fra denne boken i strid med åndsverkloven
eller avtaler om kopiering inngått med KOPINOR,
interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Kopiering
i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning,
og kan straffes med bøter eller fengsel.

Alle Gyldendals bøker er produsert i miljøsertifiserte trykkerier.
Se www.gyldendal.no/miljo

Forord

I en femårsperiode etter endt utdanning beveget jeg meg rundt i de mange rettsområder som jussen omfatter, først som advokat og deretter som dommerfullmektig. Mitt faglige hjerte har imidlertid alltid slått varmt for avtale- og kontraktsretten. Jeg bestemte meg derfor for å følge mine interesser og fordype meg i denne grenen av rettssystemet. En klok mann anbefalte meg å lære entrepriserett fordi faget omhandlet komplekse og dynamiske avtale typer. Jeg søkte meg til Statsbygg (den gang Statens bygge- og eiendomsdirektorat), hvor jeg etter hvert ble leder av juridisk avdeling.

Det var den profesjonelle entreprisen regulert i standardkontraktene som i første rekke var mitt arbeidsområde i Statsbygg. I forbindelse med vedtakelsen av bustadoppføringslova i 1997, ble en gryende interesse for forbrukerentreprisen vekket. Det store faglige spranget skjedde imidlertid først i 2008 da jeg overtok som formann i Boligtvistnemnda etter Kåre Lilleholt. I nemnda behandles det om lag 50 saker i året, og jeg erkjente raskt at håndteringen av klagesakene ga meg et unikt innblikk i tvister regulert av bustadoppføringslova. Jeg bega meg derfor trøstig i vei med å skrive en framstilling og analyse av loven og dens praktisering. Dette er nå over ti år siden; veien var lengre og tyngre enn jeg hadde forestilt meg.

I løpet av denne perioden har jeg utgitt foreløpige utgaver av hovedkapitlene som e-bok hos Gyldendal. Det siste året har jeg benyttet tiden til å gjennomgå og revidere de tidligere utgivelsene, og nå er den samlede bokutgaven på plass.

Min arbeidsplass har siden 1991 vært på Institutt for privatrett ved Universitetet i Oslo. Her har jeg kunnet trekke veksler på mine gode og dyktige kollegaer. Særlig vil jeg rette en takk til Trygve Bergsåker og Kåre Lilleholt. Når det gjelder spørsmål om internasjonal privatrett, har Giuditta Cordero-Moss alltid stilt velvillig opp. Jeg vil også benytte anledningen til å takke Pål Grønnæss og det øvrige rettsmiljøet i OBOS for gode råd når det gjelder problemstillinger knyttet til borettslagsleiligheter.

Lasse Simonsen

Oslo, september 2021

Innhold

DEL I INNLEDNING	31
KAPITTEL 1 LOVGIVINGEN	33
1.1 Lovens bakgrunn og formål	33
1.2 Lovutviklingen	36
1.2.1 Situasjonen før bustadoppføringslova	36
1.2.2 Lovforarbeidene	37
1.2.3 Senere lovendringer	39
a) Virkeområdet	39
b) Lovens innhold	40
1.3 EU-lovgiving	41
1.4 Lovgivingen i de nordiske landene	42
KAPITTEL 2 LOVENS VIRKEOMRÅDE – § 1	44
2.1 Innledning	44
2.2 Saklig virkeområde – avtaler omfattet av loven – §§ 2 og 4	45
2.2.1 Kontraktobjektet – bolig	45
a) Boligtypen	45
b) Full ombygging	45
2.2.2 Kontraktstypen – oppføring av bolig	47
a) Rene entreprisedavtaler – a-tilfellene	47
b) Sammensatte avtaler – b-tilfellene	50
c) Egne tomteavtaler	56
2.2.3 Videre salg før ferdigstilling – § 1 første ledd bokstav b	57
a) Problemstillingen	57
b) Salg fra næringsdrivende til forbruker	59
c) Salg fra forbruker til forbruker	60
d) Salg fra næringsdrivende til næringsdrivende	62
2.2.4 Konsulentavtaler	62
a) Innledning	62
b) Konsulentbegrepet	63
c) Ansvarsfraskrivelse	64
d) Reklamasjonsregler	66

2.3	Personelt virkeområde – rettssubjektene – § 2	69
2.3.1	Forbruker	69
	a) Generelt om forbrukerbegrepet	69
	b) Kravet om eiertilknytning	72
2.3.2	Partsforholdet ved kollektive eierformer	74
	a) Innledning	74
	b) Utbyggingsmodellene	75
	c) Den enkelte bruksenhet	76
	d) Fellesarealer	78
	e) Forholdet mellom styret og den enkelte forbruker	83
	f) Materiell (avtalerettslig) representasjon	91
	g) Forbrukere med ulike kontraktsposisjoner	91
	h) Andre eierformer	93
2.3.3	Entreprenør	94
2.4	Geografisk virkeområde – internasjonal privatrett	95
2.4.1	Innledning	95
2.4.2	Internasjonal domsmyndighet («verneting»)	96
	a) Innledning	96
	b) De alminnelige reglene	98
	c) Tinglige rettigheter	99
	d) Forbrukerverneting	100
2.4.3	Lovvalg	102
	a) Innledning	102
	b) Metodespørsmål – forholdet til EUs forordning om lovvalg	102
	c) Forbrukeravtaler	104
	d) Avtaler om fast eiendom – b-tilfellene	105
	e) Tjenesteytelser – a-tilfellene	109
2.5	Lovens ansvarsregler – § 6	111
2.5.1	Innledning	111
2.5.2	Tap som følge av personskader	111
2.5.3	Tap i næring	113
2.5.4	Tingsskade	114
	a) Innledning	114
	b) Skade som følge av mangel	115
	c) Skade som ikke skyldes mangel – «avtalebrot»	115
	d) Forbudet mot ansvarsfraskrivelse	120
KAPITTEL 3 AVTALEN		121
3.1	Avtaleinngåelsen	121
3.1.1	Generelt	121
3.1.2	Betingelser (forbehold)	122
	a) Innledning	122
	b) Forholdet til avbestilling	123
	c) Typespørsmål ved betingelser	123
	d) Byggblankettens regulering av betingelser	129

3.2	Avtalens innhold og form – § 3	133
3.2.1	Innhold	133
	a) Begrensningene i avtalefriheten – preseptorisk lovgiving	133
	b) Byggblankettene	135
3.2.2	Form	138
	a) Hovedregelen – formfrihet	138
	b) Særlige krav – bruk av elektronisk kommunikasjon	139
3.2.3	Tolking	141
	a) Objektiv tolking	141
	b) Fastleggelse av tolkingsdata	145
	c) Uklarhet – forfatterregelen	145
	d) Forskjellige tekstgrunnlag – byggblankettene	146
3.2.4	Motstrid	149
	a) Innledning	149
	b) Motstrid mellom kontrakten og andre tolkingsdata	149
	c) Kontraktsdokumentene – tegninger og beskrivelse	151
	d) Kontraktsdokumentene – annen motstrid	156
	e) Etterfølgende forhold	158
3.3	Partenes kommunikasjon i avtaleperioden – §§ 5 og 6a	159
3.3.1	Generelt om kommunikasjonsformen – formfrihet	159
3.3.2	Formkrav – bruk av elektronisk kommunikasjon	159
3.3.3	Risikoen for sending av meldinger	160
KAPITTEL 4 TVISTELØSNING		163
4.1	Innledning	163
4.2	Dialogbasert tvisteløsning – mekling	164
4.3	Rådgivende uttalelser – nemndsbehandling – § 64	168
4.3.1	Lovhjemlet særstatus	168
4.3.2	Boligtvistnemnda	170
4.3.3	Hvilke saker som behandles	171
	a) Saksområde	171
	b) Klagerett	172
	c) Hvem kan innklages?	172
4.3.4	Avvisning	175
4.3.5	Saksforberedelsen	177
4.3.6	Nemndsavgjørelsen	178
4.3.7	Forholdet til de alminnelige domstolene	180
4.4	Bindende avgjørelser	180
4.4.1	Voldgift	180
4.4.2	Forbrukerklageutvalget	181
4.4.3	Forliksrådet og domstolsbehandling	183
	a) Forliksrådet	183
	b) Domstolsbehandling	184
KAPITTEL 5 DEN VIDERE DISPONERINGEN AV STOFFET		185

DEL II ENTREPRENØRENS YTELSE – MANGLER	187
YTELSESPLIKTENE	187
KAPITTEL 6 INNLEDNING	189
KAPITTEL 7 PRIVATRETTLIGE NORMER – § 7, § 13 ANDRE	
TIL TREDJE LEDD OG § 25	191
7.1 Innledning – avtaletolking	191
7.2 Ulike beskrivelsesteknikker	192
7.3 Uriktige opplysninger – § 27	194
7.3.1 Innledning	194
7.3.2 Opplysninger	195
7.3.3 Innvirkningsvilkåret	199
a) Bakgrunnen	199
b) Vilkårets innhold generelt	199
c) Arealsvikt – spørsmål om minsteavvik	200
7.3.4 Forholdet til den alminnelige mangelslæren	203
a) Problemstillingen	203
b) De nasjonale kildene	204
c) Forbrukerkjøpsdirektivet	205
d) Mulige samordningsprinsipper	206
7.3.5 Retting av feilen	208
7.4 Manglende opplysninger – § 26	209
7.4.1 Innledning	209
7.4.2 Opplysningspliktens innhold	210
a) Innledning	210
b) De objektive vilkårene	210
c) Den subjektive betingelsen	213
7.4.3 Identifikasjon	214
7.4.4 Oppfyllelse av opplysningsplikten	215
7.5 Andre konkrete normer	216
7.6 Generelle (abstrakte) krav	218
7.6.1 Innledning	218
7.6.2 Formålsbetraktninger	218
a) Alminnelige formålsbetraktninger	218
b) Nødvendige bygningsdeler – § 13 andre ledd	219
7.6.3 Byggeplassen – § 13 tredje ledd	221
7.6.4 Vanlig god ytelse	222
a) Kvalitet	222
b) Holdbarhet	223
7.6.5 Ansvarsfraskrivelser	224
7.7 Forbrukerens kunnskap	225
7.7.1 Innledning	225
7.7.2 Byggeobjektet	226
7.7.3 Kontraktsdokumentene	228

KAPITTEL 8 OFFENTLIGRETTLIGE NORMER	230
8.1 Innledning – § 25 andre ledd	230
8.2 Regelverket – plan- og bygningsloven med forskrift	231
8.2.1 De materielle kravene	231
a) Plan- og bygningsloven	231
b) Byggeteknisk forskrift	231
8.2.2 Sanksjonssystemet	232
a) Innledning	232
b) De ulike sanksjonstypene	233
c) Pliktsubjektet	235
d) Samspillet med de privatrettslige reglene	236
8.3 Offentligrettslige vedtak – rammetillatelsen	237
 KAPITTEL 9 OMSORGSFORPLIKTELSER – §§ 7 OG 8	239
9.1 Den alminnelige lojalitetsplikten i kontraktsforhold	239
9.2 Omsorgsplikten ved boligbygging	241
9.2.1 Pliktens innhold	241
9.2.2 Konsekvensene av brudd på plikten	242
9.3 Frarådingsplikten	243
9.3.1 Innledning	243
9.3.2 Når inntretr plikten?	244
9.3.3 Pliktens innhold	245
9.3.4 Konsekvensene av brudd på plikten	246
9.4 Varsel om feil ved forbrukerens ytelser	247
 KAPITTEL 10 SELVSTENDIGE SIDEFORPLIKTELSER – §§ 10	
OG 13 SISTE LEDD	248
10.1 Garanti for riktig oppfyllelse	248
10.1.1 Innledning	248
10.1.2 Tidspunktet for garantistillelse	249
10.1.3 Garantiens dekningsfelt	251
10.1.4 Garantiens størrelse og lengde	252
a) Innledning	252
b) Garantiens lengde etter overtakelsen	253
c) Garantiens størrelse – a-tilfellene	254
d) Garantiens størrelse – b-tilfellene	255
10.1.5 Krav til garantiens innhold	257
10.1.6 Sanksjoner mot misligholdt garantistillelse	259
10.2 Forsikring av kontraktsarbeidet	260
10.2.1 Innledning	260
10.2.2 Forsikringspliktens virkeområde	261
10.2.3 Forsikringsgjenstanden	263
10.2.4 Forsikringens farefelt	264
10.2.5 Forbrukerens vern som medforsikret	265
10.2.6 Forsikringssummen	266

SANKSJONSSYSTEMET VED MANGLER	267
KAPITTEL 11 MANGELSBEGREPET – §§ 25 TIL 28, 39 OG 40	269
11.1 Avvik fra kontraktsmessig ytelse	269
11.1.1 Privatrettslige normer	269
11.1.2 Offentligrettslige normer	270
11.2 Årsaken til avviket – forbrukerrisikoen	272
11.2.1 Innledning	272
11.2.2 Svikt i forbrukerens funksjonsområde	274
a) Generelt	274
b) Typiske forbrukerfunksjoner	275
c) Entreprenørens undersøkelses- og varslingsplikt	281
11.2.3 Beskadigelsesrisikoen – § 45	284
11.2.4 «Utviklingsrisikoen»	287
a) Innledning	287
b) Avtalte krav	288
c) Vanlig god vare	289
d) Offentligrettslige krav	290
e) Almennelige krav til utførelsen	290
11.3 Tidspunktet for mangelsvurderingen	292
11.3.1 Oversikt	292
11.3.2 Kritikk av hovedregelen	292
11.3.3 Feil som skyldes kontraktsbrudd hos entreprenøren	294
11.3.4 Garantier	295
11.3.5 Bevisbyrden	296
11.4 Rettslige innskrenkninger i utnyttelsen av eiendommen mv – §§ 39 og 40 ..	298
11.4.1 Innledning	298
11.4.2 Rettsmangler	298
a) Mangelsspørsmålet	298
b) Mangelssanksjonene	300
11.4.3 Offentlige rådighetsbegrensninger mv	301
KAPITTEL 12 REKLAMASJON OG FORELDELSE – § 30	303
12.1 Innledning	303
12.2 Relative reklamasjonsfrister	304
12.2.1 Innledning	304
12.2.2 Synbare mangler ved overtakelsen	305
12.2.3 Synbare mangler i reklamasjonsperioden	306
a) Innledning	306
b) Fristutgangspunktet	306
c) Fristens lengde	307
d) Fristavbrytelsen – varslet	310
12.2.4 Synbare mangler i byggeperioden	312

12.3	Den absolutte reklamasjonsfristen (reklamasjonsperioden)	314
12.3.1	Femårsfristen	314
12.3.2	Utvidet reklamasjonsperiode – garantier	315
12.3.3	Mislykket retting	316
	a) Innledning	316
	b) Reklamasjonsperioden	316
	c) Den relative reklamasjonsfristen	318
	d) Anvendelse på avtaler om boligbygging	318
12.4	Tap av krav som følge av passivitet	319
12.5	Unntak fra reklamasjonsplikten	320
12.5.1	Grov skyld mv	320
	a) Virkeområdet	320
	b) Normen «grovt uaktsom»	322
	c) Den konkrete helhetsvurderingen	324
12.5.2	Passivitet	325
	a) Den eldre læren om realitetsdrøftelser	325
	b) HR-2020-2254 Rambøll	326
	c) Skjønnstemaet	327
	d) Ulike tvistesituasjoner	328
12.6	Foreldelsesreglene	332
12.6.1	Innledning	332
12.6.2	Den alminnelige foreldelsesfristen	332
12.6.3	Tilleggsfrister – uvitenhetsregelen	333
12.6.4	Avbrytelse av foreldelsesfristene	335
12.6.5	Foreldelsens virkninger	338
KAPITTEL 13 RETTING – § 32		340
13.1	Innledning	340
13.2	Forbrukerens krav på retting	341
13.2.1	Grunnvilkår for entreprenørens rettingsplikt	341
	a) Mangel	341
	b) Misforholdsbegrensningen	342
13.2.2	Rettingsfristen	343
13.2.3	Rettingspliktens faktiske innhold	345
	a) Hovedregelen	345
	b) Følgeskader	346
13.2.4	Rettingskostnadene	347
	a) Utgangspunktet: Vederlagsfri retting	347
	b) Modifikasjoner av hovedregelen	347
	c) Utgiftsdekningens utstrekning – aksessoriske kostnader	348
13.2.5	Misligholdt rettingsplikt	351
	a) Forfølgning av rettingskravet – naturaloppfyllelse	351
	b) Økonomisk kompensasjon	352
	c) Heving	352

13.2	Styrets krav på retting av fellesarealer	352
13.3	Entreprenørens defensive utbedringsrett	353
13.3.1	Innledning	353
13.3.2	Rettingstilbudet	353
13.3.3	Unntak fra utbedringsretten	355
	a) Innledning	355
	b) Vesentlig ulempe	356
	c) Særlige grunner	357
13.3.4	Rettingen	357
13.3.5	Mislykket retting	358
KAPITTEL 14 PRISAVSLAG – § 33		360
14.1	Grunnvilkår for prisavslag	360
14.1.1	Generelt	360
14.1.2	Berøvelse av entreprenørens utbedringsrett	361
	a) Innledning	361
	b) Avslag på entreprenørens rettingstilbud	361
	c) Retting utført av andre	364
14.2	Hovedregelen – erstatning av rettingskostnadene	364
14.3	Unntaksregelen – kompensasjon av verdireduksjonen	366
14.3.1	Fall i omsetningsverdi	366
14.3.2	Minimumsregelen	367
14.3.3	Individuelle forhold (subjektiv utmåling)	368
14.4	Forbrukerens forsikring	370
14.4.1	Innledning	370
14.4.2	Valgrett og regress	371
14.4.3	Forsikringsutbetalingens innflytelse på kravet om prisavslag	372
KAPITTEL 15 HEVING – § 34		374
15.1	Innledning	374
15.2	Heving av rene entreprisavtaler (ex nunc)	374
15.3	Heving av avtaler om rett til fast eiendom med ny bolig (ex tunc)	376
15.3.1	Hevingsvilkåret	376
15.3.2	Spørsmålet om spesifisert reklamasjon	377
15.4	Heving av avtaler med byggeklausuler	379
15.4.1	Innledning	379
15.4.2	Kort om byggeklausuler	380
15.4.3	Tredjemann selger (leier ut) tomten med byggeklausul	381
15.4.4	Entreprenøren selger (leier ut) tomten med byggeklausul	382
KAPITTEL 16 ERSTATNING – §§ 35 OG 36		384
16.1	Innledning	384
16.2	Kontrollansvar for mangler	386
16.2.1	Innledning	386
16.2.2	Entreprenørens kontrollzone – eksterne årsaksfaktorer	388

16.2.3	Entreprenørens ansvar for sine medhjelpere	390
	a) Innledning	390
	b) Underentreprenører og konsulenter	390
	c) Leverandører – skjulte materialfeil	392
16.2.4	Betraktnings- og aktivitetsvilkåret	395
16.3	Presumsjonsansvar for skader på fjerne ting	397
16.4	Erstatningsutmålingen	398
16.4.1	Økonomisk tap	398
	a) Innledning	398
	b) Fastholdelse av kontrakten	399
	c) Heving av kontrakten	400
16.4.2	Upåregnelighetsgrensen	400
16.4.3	Forbrukerens tapsbegrensningsplikt	401
16.4.4	Muligheten for å lempe entreprenørens ansvar	402
 KAPITTEL 17 KRAV MOT TREDJEMENN – §§ 37 OG 38		403
17.1	Avledet kontraktskrav – krav mot bakre ledd	403
17.1.1	Innledning	403
17.1.2	De bakre ledd – hvem kan det rettes krav mot?	405
17.1.3	Kravsmodellen – springende regress	406
	a) Generelt	406
	b) «Sitt krav»	407
	c) Tilsvarende krav («i same mon»)	407
17.1.4	Kravstypene	408
	a) Innledning	408
	b) Retting	408
	c) Prisavslag	409
	d) Erstatning	410
	e) Heving	411
17.1.5	Særlige beskyttelsesregler	412
	a) Innledning	412
	b) Avtalte kravsbegrensninger	413
	c) Reklamasjon	414
17.1.6	Bortfall av entreprenørens krav	416
17.2	«Markedsføringsansvar»	418
17.3	Deliktsansvar – informasjonsansvar	419
17.3.1	Innledning	419
17.3.2	Mekleransvaret	420
	a) Kravet mot mekler	420
	b) Spørsmålet om regress	421
17.3.3	Brudd på ansvarsretten etter plan- og bygningsloven	424

KAPITTEL 18 SIKRING AV KRAV – TILBAKEHOLDSRETTE	– § 31	427
18.1 Innledning		427
18.2 Sikring og motregning		428
18.3 Tilbakeholdsrettens utstrekning – slingringsmonn		429
18.4 Utøvelse av tilbakeholdsretten		432
DEL III FRAMDRIFT, OVERTAKELSE OG FORSINKELSE		433
FRAMDRIFTSFORPLIKTELSENE		435
KAPITTEL 19 INNLEDNING		437
KAPITTEL 20 AVTALT FRAMDRIFT – § 10 FØRSTE LEDD		439
20.1 Ulike fristtyper		439
20.1.1 Innledning		439
20.1.2 Overtakelse og fullføring		439
20.1.3 Delfrister		442
20.1.4 Hjemmeloverføring		442
20.2 Ulike måter å angi frister på		443
20.2.1 Datoangivelser		443
20.2.2 Byggetid – byggblankettens beregningsmodeller		445
KAPITTEL 21 FRISTANSLAG – FORVENTET OVERTAKELSESDATO		447
21.1 Problemstillingen		447
21.2 Hvorvidt det er avtalt bindende frister		448
21.2.1 Tolking av fristangivelsen		448
21.2.2 Betydningen av tidlig markedsføring		449
21.2.3 Noen kritiske merknader		451
21.2.4 Behovet for regelrevisjon mv		452
21.3 Særlig om framdriftsplaner		454
21.4 Entreprenørens lojalitets- og opplysningsplikt		455
21.4.1 Innledning		455
21.4.2 Urealistiske fristanstag – villedningsansvar		456
21.4.3 Varsel om forsinket framdrift		458
21.5 Framdriftsutsagn fra mekler		459
KAPITTEL 22 PLIKTE	TIL RIMELIG FRAMDRIFT – § 10 TREDJE LEDD	461
22.1 Innledning		461
22.2 Rimelig framdrift uten unødvendige opphold		461
22.3 Oppstart så snart som mulig		464
KAPITTEL 23 ENTREPRENØRENS SAMORDNINGSFORPLIKTELSE		
– § 10 ANDRE LEDD		465

FRISTFORLENGELSE	467
KAPITTEL 24 INNLEDNING	469
KAPITTEL 25 FORBRUKERENS FORHOLD – § 11 FØRSTE LEDD	
BOKSTAV A OG B	472
25.1 Innledning	472
25.2 Endringsarbeid	473
25.3 Medvirkningssvikt	473
25.3.1 Innledning	473
25.3.2 Hvilke plikter som påhviler forbrukeren	474
25.3.3 Tiden for utførelse av forbrukerens plikter	474
25.3.4 Betydningen av forbrukerens rett til tilleggsfrist	477
25.4 Andre forhold forbrukeren svarer for	478
25.4.1 Innledning	478
25.4.2 Byggegrunnen	479
a) Risikofordelingen	479
b) Nærmere om entreprenørens aktsomhetsplikt	482
c) Entreprenørens informasjons- og varslingsplikt	483
d) Forbrukerens opplysningsrisiko	487
e) Avtalt risikoplassering	489
25.4.3 Andre forhold	490
KAPITTEL 26 FORCE MAJEURE – § 11 FØRSTE LEDD BOKSTAV C	491
26.1 Innledning	491
26.2 Kontrollkriteriet – skillet mellom interne og eksterne årsaksfaktorer	493
26.2.1 Innledning	493
26.2.2 Tredjemenn	495
26.2.3 Naturkrefter mv	497
26.2.4 Offentligrettslig myndighetsutøvelse	498
26.2.5 Markedet	499
26.3 Hindringsvilkåret – årsakens virkning	499
26.3.1 Faktisk umulighet	499
26.3.2 Ekstraordinært byrdefullt – aktivitetsvilkåret	500
26.4 Betraktningvilkåret – muligheten til å forutse hindringen	501
26.4.1 Synbarhetskriteriet	501
26.4.2 Typiske hindringssituasjoner	502
26.4.3 Ekstraordinære hindringssituasjoner	503
26.4.4 Kravet om foranstaltninger	504
KAPITTEL 27 ENTREPRENØRENS MEDHJELPERE – § 11 ANDRE LEDD	505
27.1 Innledning	505
27.2 Underentreprenører	506
27.2.1 Identifikasjonsmodellen	506
27.2.2 Personkretsen	507
27.3 Andre medhjelpere – leverandører	508

KAPITTEL 28	ENTREPRENØRENS VARSLINGSPLIKT – § 11 FJERDE LEDD	511
28.1	Innledning	511
28.2	Varslet	513
28.2.1	Form	513
28.2.2	Innhold	513
28.2.3	Adressat	515
	a) Problemstillingen	515
	b) Kommunikasjonsmåte utpekt av partene	515
	c) Den alminnelige regelen	516
28.3	Fristen	517
28.3.1	Innledning	517
28.3.2	Fristens utgangspunkt	517
28.3.3	Fristens lengde	518
28.4	Konsekvensene av for sen varsling	520
28.5	Forbrukerens respons	522
28.5.1	Ingen svarplikt	522
28.5.2	Enighet mellom partene	523
28.5.3	Defensiv forsering	524
KAPITTEL 29	BEREGNING AV FRISTFORLENGELSEN – § 11 TREDJE LEDD	525
29.1	Grunnprinsippet – faktisk virkning	525
29.2	Samvirkende årsaker	526
29.3	Plikten til å begrense behovet for tidsforlengelse	527
OVERTAKELSE		531
KAPITTEL 30	INNLEDNING	533
KAPITTEL 31	OVERTAKELSENS RETTSLIGE BETYDNING	534
31.1	Virkninger nevnt i oppregningen i § 14 tredje ledd	534
31.1.1	Dagmulkt – bokstav c	534
31.1.2	Beskadigelsesrisikoens overgang – bokstav a	535
31.1.3	Reklamasjonsfristene – bokstav b	535
31.1.4	Entreprenørens rett til sluttoppgjør – bokstav d	536
31.2	Andre virkninger	536
KAPITTEL 32	OVERTAKELSE VED FORRETNING	
	– §§ 14 FØRSTE LEDD OG 15	537
32.1	Innledning	537
32.2	Normalprosedyren – felles overtakelsesforretning	538
32.2.1	Innkalling	538
32.2.2	Befaring – mangelliste	540
32.2.3	Protokoll	541

32.3	Særprosedyren – ensidig overtakelsesforretning	545
32.3.1	Innledning	545
32.3.2	Uteblivelse	546
32.3.3	Gyldig grunn for uteblivelse	547
32.3.4	Særlige krav til innkallingen	548
32.3.5	Gjennomføring av forretningen alene	549
32.4	Nektelse av å overta	550
32.4.1	Innledning	550
32.4.2	Rimelighetskriteriet – generelle betraktninger	552
32.4.3	Fysiske mangler	554
	a) Forbrukerens ulemper	554
	b) Faren for forlenget rettingstid	557
	c) Faren for dårligere håndverk	558
	d) Andre negative forhold	558
32.4.4	Manglende dokumentasjon	559
32.4.5	Manglende tillatelse til å bruke boligen	560
32.4.6	Førtidig overtakelse	561
32.5	Twist og ny overtakelsesforretning	562
KAPITTEL 33 OVERTAKELSE VED INNFLYTTING – § 14 ANDRE LEDD		564
33.1	Innledning	564
33.2	Innflytting	565
33.3	Fullført	566
33.3.1	Vilkåret	566
33.3.2	Forbrukerens varslingsplikt	568
33.4	Forbrukerens rett til å flytte inn eller ta arbeidene i bruk på annen måte	569
33.4.1	Innledning	569
33.4.2	Innflytting etter melding om ferdigstillelse	571
33.4.3	Innflytting før melding om ferdigstillelse – forsinkelse	571
33.4.4	Bruk av delarbeider	573
KAPITTEL 34 OVERTAKELSE AV FELLESAREALER		575
34.1	Innledning	575
34.2	Dagmulktspørsmålet	575
34.2.1	Lovens system med overtakelse	575
34.2.2	Rimelig grunn til å nekte overtakelse	576
34.2.3	Utsatt overtakelse av fellesarealer	577
34.2.4	Konsekvensene av lovens system	578
34.3	Mangelsbefaringen – styrets funksjon	578
34.4	Tilbakeholdelse av vederlaget	579
34.5	Avtale om delovertakelse	580
34.5.1	Innledning	580
34.5.2	Adgangen til å avtale delovertakelse i b-tilfellene	581
34.5.3	Rettsvirkningene av delovertakelse med videre	582
34.5.4	Gjennomføring av delovertakelse av fellesarealene	583

KAPITTEL 35 AVSLUTNING AV BYGGESAKEN ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	585
SANKSJONSSYSTEMET VED FORSINKELSE	589
KAPITTEL 36 INNLEDNING	591
36.1 Forsinkelsesbegrepet – § 17 første ledd	591
36.2 Oversikt over forsinkelsessanksjonene	592
KAPITTEL 37 RETT TIL OPPFYLLELSE	594
37.1 Hovedregelen	594
37.2 Begrensninger i retten til å kreve oppfyllelse	595
37.2.1 Innledning	595
37.2.2 Misforholdsbegrensning	595
37.2.3 Varslingsplikt	596
KAPITTEL 38 DAGMULKT – § 18	597
38.1 Innledning	597
38.2 Når det kan kreves dagmulkt	599
38.2.1 Virkeområdet – forsinket overtakelse	599
38.2.2 Ansvarsgrunnlaget	600
38.2.3 Økonomisk tap	601
38.3 Dagmulkts størrelse	601
38.3.1 Lovens minimumskompensasjon	601
a) Dagmulktsatsene	601
b) Beregningsgrunnlaget	603
c) Tidsenheten	604
38.3.2 Dagmulktklausuler	605
a) Avtalte dagmulktsatser	605
b) Avtalt dagmulkt for delfrister	605
38.3.3 Lemping av dagmulkt	606
38.4 Dagmulkts lengde	608
38.4.1 Overtakelse	608
38.4.2 Lengsteperioden på 100 dager	609
38.5 Tap av retten til dagmulkt – varsling	609
KAPITTEL 39 ERSTATNING VED FORSINKELSE – § 19	613
39.1 Hovedregelen – perioder uten dagmulkt	613
39.2 Særlig om forholdet mellom dagmulkt og erstatning	614
39.2.1 Erstatning i dagmulktperioden – grov uaktsomhet	614
39.2.2 Erstatning utenfor dagmulktperioden	616
a) Forholdet til delfrister mv	616
b) Forsinket hjemmeloverføring	617
c) Forsinkelse ut over 100-dagersperioden	618

39.3 Erstatningsutmålingen	620
39.3.1 Økonomisk tap	620
a) Generelt	620
b) Forsinkelser av delfrister	621
c) Forsinket overtakelse	621
39.3.2 Forbrukerens tapsbegrensningsplikt	623
39.3.3 Påregnelighetsgrensen og lemping av ansvaret	624
KAPITTEL 40 HEVING – §§ 20 TIL 22	626
40.1 Innledning	626
40.2 Heving av det som står igjen (ex nunc)	627
40.2.1 Hevingsadgangen	627
a) Vesentlighetskravet	627
b) Forventet forsinkelse	629
c) Heving ved enkelte typer forsinkelser	631
d) Tidsgrensen	634
40.2.2 Hevingsoppgjøret	634
a) Den faktiske gjennomføringen	634
b) Betaling for utført arbeid	636
c) Erstatning	640
40.3 Heving av hele avtalen (ex tunc)	646
40.3.1 Forbrukerens valgrett	646
40.3.2 Hevingsadgangen	647
40.3.3 Tidsgrensen	648
40.3.4 Hevingsoppgjøret	648
a) Innledning	648
b) Entreprenørens ytelser	649
c) Restitusjon av vederlaget og krav om forsinkelsesrenter	650
d) Erstatning	652
40.4 Heving av avtaler med byggeklausuler	653
40.5 Heving ved entreprenørens konkurs	653
KAPITTEL 41 TILBAKEHOLDSRETT – § 24	656
41.1 Innledning	656
41.2 Slingringsmonn	656
DEL IV FORBRUKERENS VEDERLAG – FORSINKET BETALING	659
VEDERLAGET	659
KAPITTEL 42 INNLEDNING	661
KAPITTEL 43 FASTPRIS	663
43.1 Avtalen	663
43.2 Risikofordelingen	664

KAPITTEL 44 REGNINGSARBEID	667
44.1 Innledning	667
44.2 Kostnader	669
44.2.1 Direkte kostnader	669
44.2.2 Sensur av entreprenørens kostnadsnivå	672
a) Innledning	672
b) Tradisjonen fra Norsk Standard	672
c) Reguleringen i loven – nødvendige kostnader	673
44.2.3 Informasjonsplikt	677
44.3 Påslag	678
44.3.1 Indirekte kostnader, risiko og fortjeneste	678
44.3.2 Rimelig påslag	680
44.4 Avtalte blandingsformater	680
44.5 Prisoverslag	683
44.5.1 Bakgrunn	683
44.5.2 Maksgrensen på 15 %	685
44.5.3 Uenighet om hvorvidt det foreligger et prisutsagn	688
44.5.4 Uenighet om prisopplysningens rettslige klassifisering	689
a) Innledning – Reitandommen	689
b) Formålsbetraktninger – nivået på forbrukervernet	690
c) De ulike vurderingsfaktorene	691
d) Sammenfatning	697
44.5.5 Uenighet om prisopplysningens innhold	697
44.5.6 Avtalte avvik fra lovens maksgrense	698
KAPITTEL 45 FELLES VEDERLAGSREGLER	700
45.1 Vederlag for forberedelse mv – § 44	700
45.2 Bestillingsgebyr mv – § 48 fjerde ledd	701
45.3 Indeksregulering (lønns- og prisstigning) – § 41 sjettede ledd	703
45.3.1 Hovedregelen	703
45.3.2 Indeks klausuler	704
a) Innledning	704
b) Byggblankettens indeks klausuler	705
c) Andre prisjusterings klausuler	707
45.4 Beskadigelse av kontraktsgjenstanden – § 45	708
45.4.1 Risikoens overgang	708
45.4.2 Skjæringstidspunktet for risikoens overgang	709
45.4.3 Skadeårsaken (farefeltet)	710
45.4.4 Skaden (tapsfaren)	711
45.4.5 Entreprenørens forsikring av kontraktsgjenstanden	711

BETALING	713
KAPITTEL 46 INNLEDNING	715
KAPITTEL 47 BETALINGSTIDEN	717
47.1 Rene entrepriseavtaler – a-tilfellene	717
47.1.1 Etterskuddsbetaling – § 46 første ledd	717
47.1.2 Avtalt forskuddsbetaling – § 47	719
a) Innledning	719
b) Framdriftsbetaling (avdragsbetaling)	720
c) «Innestående»	724
d) Salgs pant og andre heftelser	726
47.2 Fast eiendom med ny bolig – b-tilfellene	727
47.2.1 Innledning – § 46 første ledd andre punktum	727
47.2.2 Betalingsoppgjør uten mekler	728
47.2.3 Betalingsoppgjør med mekler	729
a) Innledning	729
b) Betaling til klientkonto	730
c) Instruksjonsrettens overgang	731
d) Instruksjonsrettens innhold	734
e) Kan entreprenøren nekte skjøteutstedelse?	735
f) Interimsperiodens lengde	736
47.3 Forskuddsbetaling ved bruk av selvskyldnerkausjon – § 47 tredje ledd	738
47.4 Tilleggsfrist for betaling – § 51	741
KAPITTEL 48 AVTALE OM BETALINGSGARANTI – § 46 ANDRE LEDD	744
KAPITTEL 49 FAKTURERING – § 48 FØRSTE LEDD	746
49.1 Faktureringshyppighet	746
49.2 Fakturaens innhold	746
49.2.1 Krav til salgsdokumenter	746
49.2.2 Spesifisering	747
49.2.3 Dokumentasjon	749
49.3 Forfallstid	749
49.4 Faktureringsens rettslige betydning	750
49.5 Betalingens rettslige betydning	752
KAPITTEL 50 REGNING FOR SLUTTOPPGJØR – § 48 ANDRE OG TREDJE LEDD	753
50.1 Innledning	753
50.2 Når foreligger det regning for sluttoppgjør?	754
50.2.1 Innledning	754
50.2.2 Rene entrepriseavtaler – a-tilfellene	755
50.2.3 Fast eiendom med ny bolig – b-tilfellene	758

50.3	Entreprenørens retting av sluttoppgjøret	758
50.3.1	Preklusjonsregelen	758
50.3.2	Unntakene	760
	a) Forbehold	760
	b) Forbrukerens innsikt («måtte forstå»)	762
	c) Andre unntak	764
50.4	Forbrukerens innsigelse mot sluttoppgjøret	764
50.4.1	Preklusjonsregelen	764
	a) Innsigelsesfristen	764
	b) Innsigelser	765
	c) Krav på dagmulkt og erstatning	766
	d) Spørsmålet om gjentakelse av innsigelsene	768
50.4.2	Unntakene	768
	a) Avtalt vederlag	768
	b) Urimelige krav	769
	c) Andre unntak	770
50.4.3	Håndhevelse av forbrukerens innsigelser	770

SANKSJONSSYSTEMET VED FORSINKET BETALING

773

KAPITTEL 51 INNLEDNING

775

51.1 Sanksjonskatalogen i § 55

775

51.2 Forbrukerens medvirkningssvikt

776

KAPITTEL 52 TILBAKEHOLDSRETT OG DEPONERING – § 49 OG

§ 55 ANDRE LEDD

777

52.1 Prinsippet om ytelse mot ytelse

777

52.2 Tilbakeholdsretten

778

52.3 Deponering

779

52.3.1 Formålet

779

52.3.2 Virkeområdet til deponeringsordningen

780

a) Avtaletypene

780

b) Vilkåret om avtalt kreditt

781

c) Omtvistet vederlag

783

d) Tidsbegrensning

783

52.3.3 Utøvelse av deponeringsretten

784

52.3.4 Utbetaling av de deponerte midlene

785

52.3.5 Ansvar for uholdbare innsigelser og krav

786

KAPITTEL 53 FORSINKELSESRENTE OG ERSTATNING FOR RENTETAP

– § 59

788

53.1 Vilkår for renter

788

53.1.1 Ubetinget forsinkelsesansvar

788

53.1.2 Forfalte krav

789

53.1.3 Entreprenørens forhold hindrer betaling (kreditormora)

790

53.2	Renteberegningen	791
53.2.1	Renteperioden	791
53.2.2	Rentens størrelse	793
53.3	Lemping av forsinkelsesrenter i forbrukerforhold	794
53.4	Erstatning som følge av forsinkelsen	796
53.4.1	Erstatning for ytterligere rentetap	796
53.4.2	Erstatning for annet enn rentetap	797
53.4.3	Inkasso – erstatning av inndrivelsesomkostninger	797
	a) Nye regler om utenrettslig inkasso	797
	b) Rettslig inkasso	798
KAPITTEL 54 STANSING AV ARBEIDET – § 56		799
54.1	Virkeområdet	799
54.2	Stansingsretten	800
54.2.1	Grunnvilkår – aktuelt betalingsmislighold	800
54.2.2	Forventet betalingsmislighold	803
54.2.3	Tilleggskrav – varsel mv	803
54.2.4	Omtvistet betalingsmislighold – uberettiget stansing	804
54.3	Gjennomføringen av stansingen	805
54.4	Stansingsoppgjøret	806
KAPITTEL 55 HEVING – §§ 57 OG 58		808
55.1	Innledning	808
55.2	Heving av det som står igjen (ex nunc)	809
55.2.1	Hevingsadgangen	809
	a) Vesentlighetskravet	809
	b) Forventet betalingsmislighold	812
	c) Særlige begrensninger i hevingsadgangen	812
55.2.2	Hevingsoppgjøret	813
	a) Virkningen på partenes ytelser	813
	b) Den faktiske gjennomføringen av hevingen	814
	c) Det økonomiske oppgjøret	816
55.3	Heving som omfatter rett til grunn (ex tunc)	816
55.3.1	Entreprenørens valgrett	816
55.3.2	Hevingsadgangen	817
	a) Vesentlighetskravet	817
	b) Særlige begrensninger i hevingsadgangen	817
55.3.3	Hevingsoppgjøret	820
	a) Generelt	820
	b) Oppgjør for en fullført bolig	821
	c) Oppgjør for en ufullført bolig eller tomt	823

KAPITTEL 56 FORELDELSE	824
56.1 Innledning	824
56.2 Kort orientering om foreldelsesloven	825
56.2.1 Foreldelsesfristen	825
56.2.2 Avbrudd av fristen	825
56.2.3 Virkningene av foreldelse	827
56.3 Anvendelse av reglene på de enkelte vederlagstypene	827
56.3.1 Etterskuddsbetaling og sluttoppgjør	827
56.3.2 Avtalt forskuddsbetaling	828
56.3.3 Deponering	829
DEL V ENDRINGER AV ENTREPRENØRENS YTELSE	831
BESTILTE ENDRINGER	833
KAPITTEL 57 ENDRINGER AV ARBEIDET	835
57.1 Endringsbegrepet	835
57.1.1 Terminologi	835
57.1.2 Tolking – fastleggelse av avtalens grenser	836
57.1.3 Beskrivelsesteknikkens betydning for tolkingen	838
57.2 Forbrukerens rett til å kreve endring – § 9	839
57.2.1 Rettspolitiske betraktninger	839
a) Entreprenørkontrakter	839
b) Boligentreprise	840
c) Kjøp av bolig som ikke er fullført	841
57.2.2 Grensene for forbrukers endringskompetanse	842
a) Den kvalitative grensen, jf § 9 første ledd	842
b) Misforholdsbegrensningen, jf § 9 andre ledd	844
c) Avtalt kvantitativ grense, jf § 9 tredje ledd	848
d) Tidsgrensen	853
57.2.3 Entreprenørens plikt til å varsle om behov for endringer	853
57.2.4 Utøvelse av endringskompetansen, jf § 9 fjerde ledd	854
a) Krav til form	854
b) Innholdsmessige krav	854
c) Entreprenørens utførelsesplikt	855
57.3 Entreprenørens valgfrihet	857
57.3.1 Hovedregelen – ingen endringskompetanse	857
57.3.2 Endringsgrensen	858
57.3.3 Forbeholden ytelsesbeskrivelse	860
a) Problemstillingen	860
b) Spesifiserte forbehold	861
c) Alminnelige forbehold	862
57.3.4 Justeringssedvanen	864
a) Standardavtalene	864
b) Hvorvidt det foreligger en justeringssedvane	865
c) Avgrensning av sedvanen – spesifisert materialvalg	866

d) Sedvanens nærmere innhold	867
e) Overtredelse av justeringsretten	870
57.4 Justering av vederlaget – § 42	870
57.4.1 Innledning	870
57.4.2 Virkeområdet for § 42	871
a) Endringer	871
b) Avtalt vederlag	872
57.4.3 Endringsavtaler – § 42 første ledd	874
a) Innledning	874
b) Forhåndsavtaler	875
c) Særskilt avtale om endringer	877
57.4.4 Varsel om tilleggsvederlag – § 42 andre ledd	878
a) Krav om justering – bokstav a	878
b) Kunnskapsregelen i bokstav b	881
57.4.5 Varsel om redusert vederlag	888
57.4.6 Utmålingen av vederlagsjusteringen – § 42 tredje ledd	890
a) Innledning	890
b) Oppgjøret ved krav basert på varsling	890
c) Oppgjøret ved krav basert på kunnskap	891
KAPITTEL 58 FRAMDRIFTSENDRINGER	894
58.1 Adgangen til å kreve framdriftsendringer	894
58.1.1 Innledning	894
58.1.2 Forsering	894
58.1.3 Tvist om hvorvidt entreprenøren har rett til fristforlengelse	896
58.1.4 Endret driftsopplegg	897
58.2 Oppgjøret ved framdriftsendring	898
KAPITTEL 59 AVBESTILLING – §§ 52–54	899
59.1 Innledning	899
59.2 Avbestillingserklæringen	900
59.2.1 Tolking av forbrukerens utsagn	900
59.2.2 Avbestilling og uberettigede utredelsesgrunner	901
a) De ulike situasjonene	901
b) Entreprenøren hever avtalen	902
c) Entreprenøren fastholder avtalen	902
59.3 A-tilfellene – avbestilling av det som står igjen (ex nunc)	904
59.3.1 Avbestillingsretten	904
59.3.2 Den faktiske gjennomføringen	905
59.3.3 Vederlag for utført arbeid	907
59.3.4 Erstatning av utgifter	908
59.3.5 Erstatning av tapt fortjeneste (dekningsbidraget)	912
a) Innledning	912
b) Tapsbegrensningsplikten	914
c) Tapt omsetningsvolum – Rt-2003-486 Block Watne	916
d) Utmålingen av fortjenestetapet	919

59.3.6	Unntak fra erstatningsplikten	922
	a) Innledning	922
	b) De alternative fritakssituasjonene	922
	c) Kontrollvilkårene – sosial force majeure	925
59.3.7	Delvis avbestilling – fradrag	928
59.4	B-tilfellene – avbestilling som omfatter tomten (ex tunc)	930
59.4.1	Avbestillingsretten – § 52 første ledd	930
	a) Innledning	930
	b) Avbestillingsrettens rekkevidde	931
	c) Tomtekjøp med byggeklausuler	932
59.4.2	Avbestillingserstatning – § 53 første ledd	933
	a) Innledning	933
	b) Ansvarsgrunnlaget	934
	c) Dekningstransaksjonen	935
	d) Erstatningsutmålingen	935
59.5	Lemping av avbestillingsansvaret – § 36 tredje ledd	938
59.6	Avbestillingsgebyr – § 54	940
59.6.1	Innledning	940
59.6.2	Gebyrklausuler	940
	a) Byggblankettene	940
	b) Vederlag for utført arbeid	941
	c) Vilårsbestemt avbestilling	942
59.6.3	Rammene for avtalefriheten	943
	a) Rimelighetsgrensen	943
	b) Ansvarsfritaket etter § 52 fjerde ledd	944
	c) Grensen mot heving – § 58 første ledd	944
SVIKT INNENFOR FORBRUKERENS OMRÅDE		947
KAPITTEL 60 INNLEDNING		949
60.1	Temaet	949
60.2	Fellesregler for ulike faktiske virkninger	950
60.3	Avgrensningen mot endringsreglene i § 42	950
KAPITTEL 61 «FORBRUKERENS FORHOLD»		952
61.1	Innledning	952
61.2	Opplysningssvikt ved inngåelse av avtalen	952
61.3	Medvirkningssvikt – forbrukerens funksjonsområde	954
	61.3.1 Forpliktelsestype	954
	61.3.2 Fastleggelse av forbrukerens plikter	956
61.4	Forbrukerens risikoområde («byggherrerisikoen»)	957
	61.4.1 Innledning	957
	61.4.2 Tomten	959
	61.4.3 Rådighetsbegrensninger	960
	61.4.4 Endringer av offentligrettslige krav til boligen	961

KAPITTEL 62 RETTSFØLGENE AV SVIKT INNENFOR FORBRUKERENS OMRÅDE	964
62.1 Omleggingen av entreprenørens ytelser	964
62.2 Virkningene på entreprenørens rettigheter og plikter	965
62.2.1 Entreprenørens krav på fristforlengelse – § 11	965
62.2.2 Entreprenørens krav på tilleggsvederlag – § 43	966
a) Innledning	966
b) Utmåling av tilleggsvederlaget – regningsprinsippet	967
c) Spørsmålet om varslings	969
d) Ansvarsfritak – § 43 andre punktum, jf § 51	971
62.3 Entreprenørens sanksjoner	972
62.3.1 Lovens system	972
62.3.2 Heving – § 56	973
62.3.3 Stansing av arbeidet – § 56	974
62.3.4 Spørsmål om supplerende erstatning	975
UFORUTSETTE FORHOLD	977
KAPITTEL 63 LANGVARIG FORCE MAJEURE – § 60	979
63.1 Innledning	979
63.2 Avbruddssituasjonen	981
63.3 Fratredelsesretten	982
63.4 Fratredelsesoppjøret	983
KAPITTEL 64 ALLMENNE REVISJONSDOKTRINER	985
64.1 Innledning	985
64.2 Forbrukerens nærhet til risikoen	987
64.2.1 Læren om bristende forutsetninger	987
64.2.2 Gjennomgang av nyere rettspraksis	987
64.2.3 Sammenfatning	992
64.3 Tapets størrelse	993
64.3.1 Avtl § 36	993
64.3.2 Hindringskriteriet i kontrollansvaret	994
64.3.3 Læren om bristende forutsetninger	995
64.3.4 Sammenfatning	997
64.4 Revisjonsdoktrinens betydningen for krav etter buofl	998
64.4.1 Avtl § 36	998
64.4.2 Læren om bristende forutsetninger	998
LITTERATUR	1001
LOVFORARBEIDER	1006
ANNET	1007
LOVREGISTER	1011
DOMSREGISTER	1017
STIKKORD	1023

