

CHRISTIAN WEFLING

Bustadoppføringslova

En praktisk juridisk håndbok - 2. utgave



CAPPELEN DAMM AKADEMISK

Christian Wefling

Bustadoppføringslova

En praktisk juridisk håndbok

CAPPELEN DAMM AKADEMISK

© CAPPELEN DAMM AS, Oslo, 2024

ISBN 978-82-02-85228-3

2. utgave, 1. opplag 2024

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med Cappelen Damm AS er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Enhver bruk av hele eller deler av utgivelsen som input eller som treningskorpus i generative modeller som kan skape tekst, bilder, film, lyd eller annet innhold og uttrykk, er ikke tillatt uten særskilt avtale med rettighetshaverne.

Bruk av utgivelsens materiale i strid med lov eller avtale kan føre til inndragning, erstatningsansvar og straff i form av bøter eller fengsel.

Omslagsdesign: Cappelen Damm AS

Omslagsfoto: © Dan Reynolds Photography, Getty Images

Design og sats: Bøk Oslo AS

Trykk og innbinding: AIT GRAFISK AS, 2024

www.cda.no

akademisk@cappelendamm.no





Forord

Boken er skrevet med sikte på jurister og andre som ønsker en oversikt over bustadoppføringslova. Bustadoppføringslova kan betegnes som en forbrukerentrepriselov. Entrepriseretten er et fagområde som generelt kjennetegnes av sparsomt med rettskilder. Entrepriseretten var før bustadoppføringslova ble vedtatt, i stor grad regulert gjennom håndverkertjenesteloven fra 1989 og standardkontrakter. Bustadoppføringslova innebærer på mange punkter en videreføring av regelverket i standardkontraktene. På sentrale områder må loven anses å være en lovfesting av alminnelig ulovfestet entrepriserett. For at denne boken også skal kunne være av interesse for de som søker kunnskap om bakgrunnsretten, har jeg der loven gir uttrykk for alminnelig ulovfestet entrepriserett nevnt dette spesielt.

Etter at første utgave av denne boken kom i 2012, har det vært enkelte lovendringer. Blant annet er den sentrale regelen om garanti i § 12 endret flere ganger. Det har også kommet noe ny rettspraksis. I denne utgaven er fremstillingen ajourført for utviklingen i lovgivning og rettspraksis siden forrige utgave. I tillegg er enkelte avsnitt nye. Boken er á jour med endringer i bustadoppføringslova og høyesterettsdommer frem til oktober 2024.

Lillehammer, november 2024

Christian Wefling

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.....

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.....

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

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

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	Virkingen 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	Virkingen 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 konsulents ansvar – §§ 61 og 62.....	206
---	------------

Kapittel 13

Tvisteløsning.....	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
------------------------------	------------

Domsregister

Høyesterett

Rt. 1924 s. 1199 188
Rt. 1968 s. 783 33
Rt. 1969 s. 1122 69
Rt. 1972 s. 449 184
Rt. 1978 s. 1157 51, 87
Rt. 1988 s. 1510 52
Rt. 1989 s. 1318 208
Rt. 1992 s. 770 104, 127
Rt. 1995 s. 1350 207
Rt. 1998 s. 510 90
Rt. 1998 s. 656 172
Rt. 1998 s. 1510 148, 188, 190, 191
Rt. 1999 s. 408 190, 191
Rt. 1999 s. 768 84, 88
Rt. 1999 s. 922 137
Rt. 2003 s. 387 200
Rt. 2003 s. 486 61
Rt. 2003 s. 612 167
Rt. 2003 s. 1312 123
Rt. 2005 s. 1046 200
Rt. 2006 s. 31 94, 155, 179
Rt. 2006 s. 531 92
Rt. 2006 s. 1076 172
Rt. 2006 s. 1705 176
Rt. 2006 s. 1715 67, 132
Rt. 2007 s. 862 27, 144, 145
Rt. 2007 s. 1587 118
Rt. 2008 s. 969 22
Rt. 2008 s. 1078 204
Rt. 2010 s. 103 173
Rt. 2010 s. 267 201
Rt. 2010 s. 710 90, 148, 188, 189,
190, 191
Rt. 2010 s. 961 71, 97, 99, 101
Rt. 2010 s. 1104 17, 63

Rt. 2010 s. 1112 (HR-2010-1598) 63
Rt. 2011 s. 670 131
Rt. 2011 s. 670 (Nye Major) 133,
134, 135
Rt. 2011 s. 679 (Krusesgate) 133,
134
Rt. 2013 s. 1476 86, 102, 108
Rt. 2013 s. 1541 96, 97, 105, 156,
179, 218
HR-2007-981 27
HR-2007-2069-U 90
HR-2013-1261 174, 177
HR-2013-2442-A 105
HR-2016-219 151, 152, 193
HR-2016-761-A 18, 70, 71, 101
HR-2016-906 187
HR-2018-383-A 97, 98, 99, 101, 102,
144
HR-2018-392-A 181, 187
HR-2019-781 153, 186
HR-2020-2254 140
HR-2021-493-A 128, 129, 185, 200,
201
HR-2022-1980 66, 94, 95
HR-2023-93-A 177

Lagmannsrett

RG 2010 s. 612 15, 17
LA-2005-176989 35
LA-2009-85354 71
LA-2012-40396 141
LA-2013-040982 68
LA-2018-56117 126
LA-2020-19421 34
LA-2020-83641 37
LB-1997-02429 (RG 1999 s. 914) 103
LB-2001-01369 117, 125

LB-2001-3705 (RG 2002 s. 1407)
68, 69
LB-2001-4037 89
LB-2002-03008 117
LB-2005-92701 18
LB-2005-186995 102, 141
LB-2006-78308 90
LB-2006-91412 18
LB-2006-176864 17, 27, 90, 91
LB-2009-62468 166, 190
LB-2009-69863 115
LB-2009-88989 94
LB-2009-198298 17
LB-2010-32853 117, 120
LB-2010-87884 133
LB-2010-109434 133
LB-2010-137413 (RG 2010 s. 1449)
30
LB-2010-173192 133
LB-2014-511 69, 134
LB-2014-95038 27
LB-2016-41478 141
LB-2017-65423 121
LB-2017-190659 208
LB-2020-75480 50
LB-2021-11808 52
LE-2001-940 181
LE-2004-3175 121
LE-2004-3176 (RG 2005 s. 120) 119,
126
LE-2005-111427 19
LE-2006-30671 34
LE-2013-207236 32
LF-2002-211 18
LF-2010-45305 32
LF-2011-209118 126
LF-2018-71420 133
LG-2011-11448 122
LG-2015-83147 62
LG-2018-79752 69
LG-2021-1156 69
LG-2023-40982 69
LH-1996-993 113
LH-2001-00111 103
LH-2004-2632 18
LH-2005-147230 35
LH-2008-81 38
LH-2010-072454 115
LH-2012-19428 137
LH-2013-98655 121

Lovavdelingen
JDLOV-2017-5150 112, 113
JDLOV-2018-3639-2 20
JDLOV-2018-6420 46, 177
JDLOV-2019-5264 43