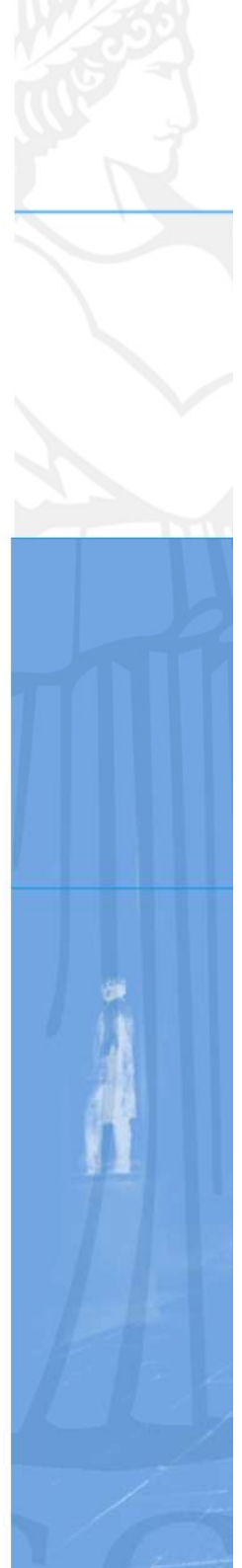


# Endringer av entreprenørens ytelser ved bygging av nye boliger





# 1 Innledning



# To hovedgrupper av Es ytelser:

Dispositivt utsagn:  
Bare B har endringskompetanse

B-ordre

Fører til endringer

B-forhold

Faktiske forhold  
- Es risiko  
- Unntak – B-forhold

«Endringer»

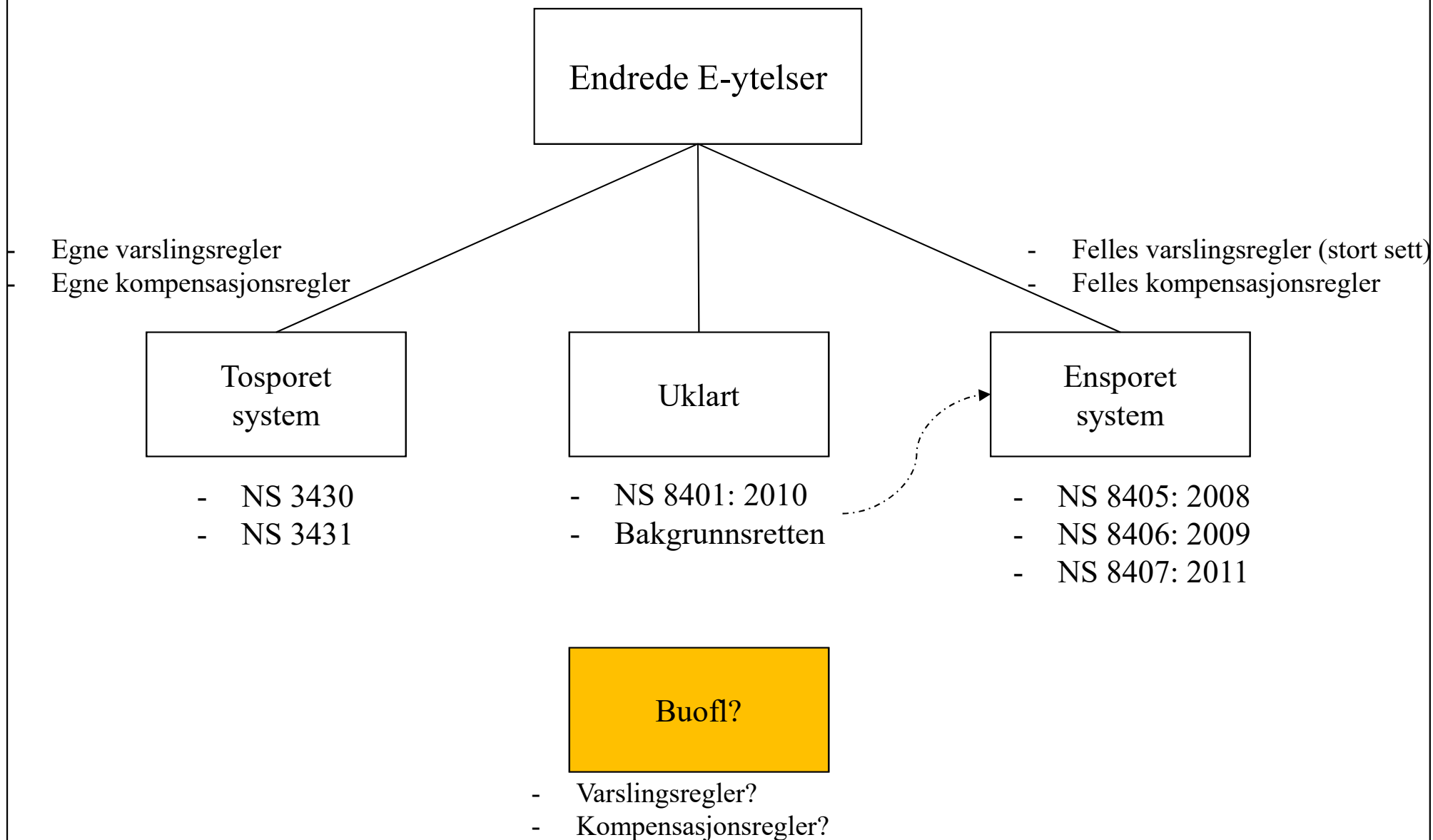
Avtalte ytelser  
(kontraktsarbeidet)

Innsatsfaktorer  
(ytelser for å frambringe)

«Svikt i Bs ytelser mv»



# Reguleringen av endrede ytelser:

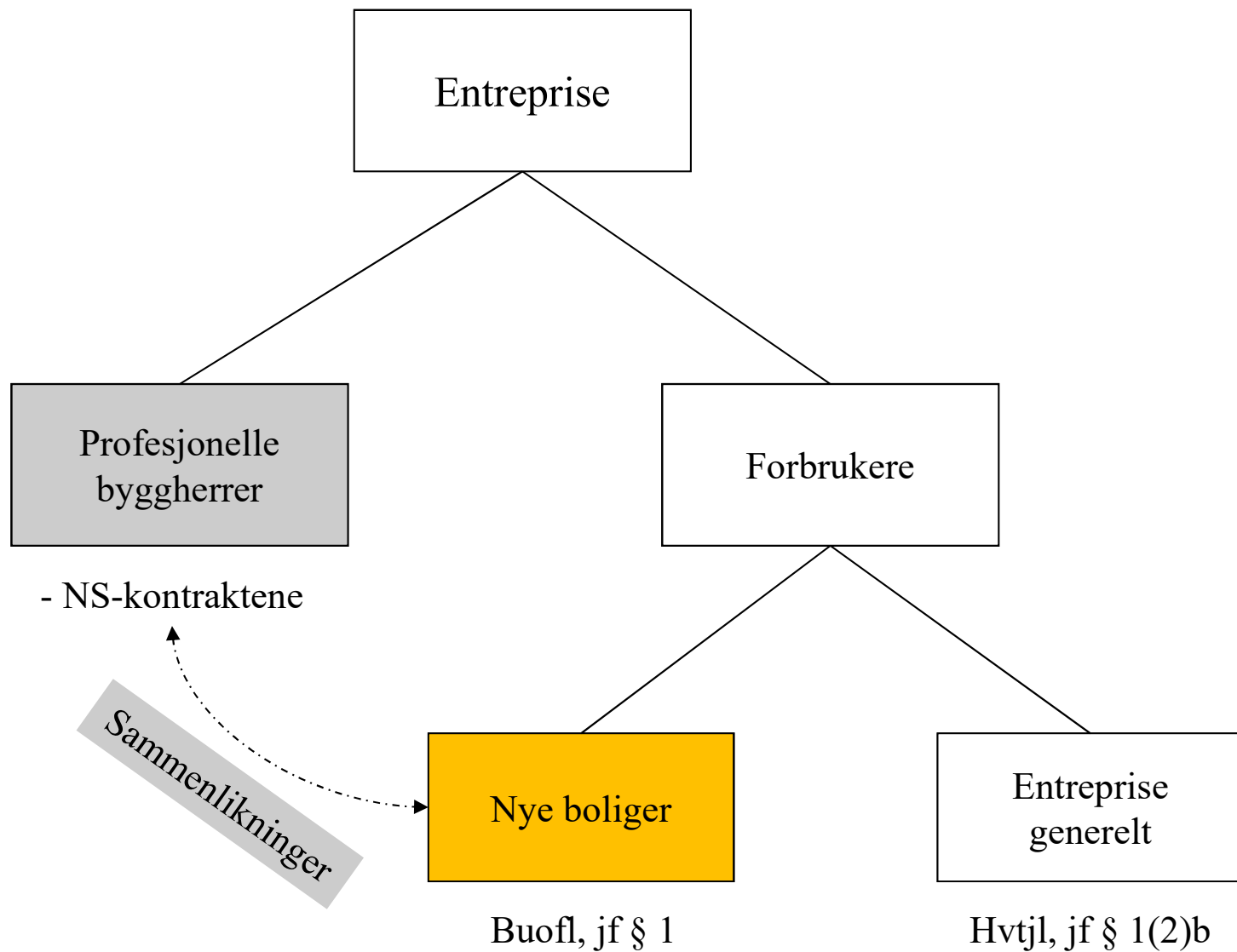


## Det ensporede system:

- Varsling
- Vederlagsjusteringen
- Uenighetsprosedyren

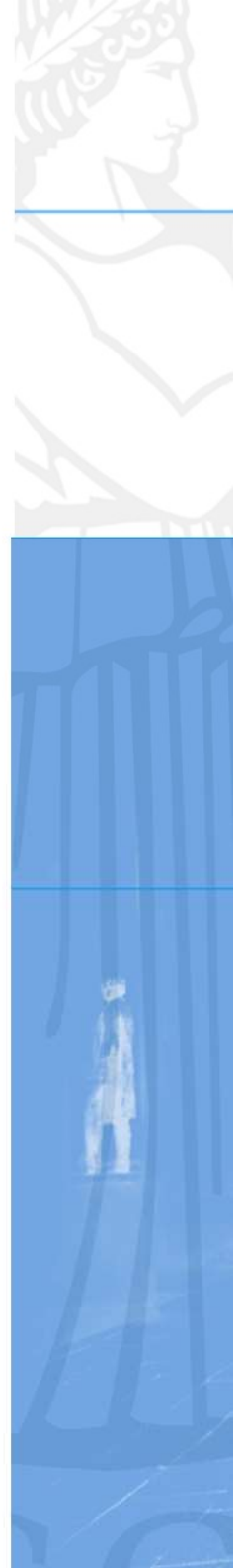
Samordningen

# Gjennomgang av bustadoppføringslovas regler:

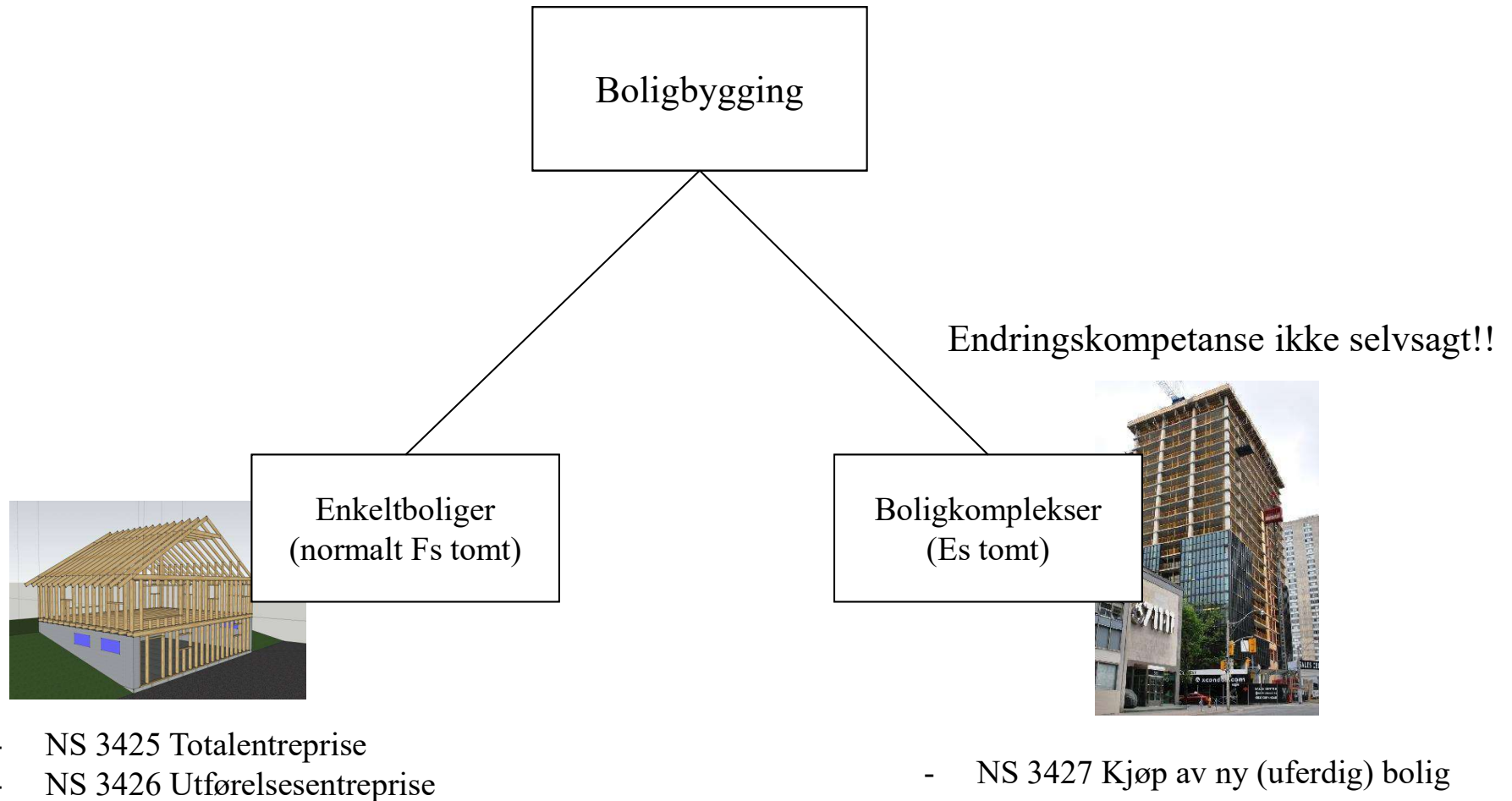




## 2 Forbrukers endringskompetanse



# Forbrukers rett til å beordre endringer – rettspolitiske betraktninger:





# Buofl § 9: Avgrensning av forbrukers endringskompetanse:

Følger kjente linjer fra NS-systemet



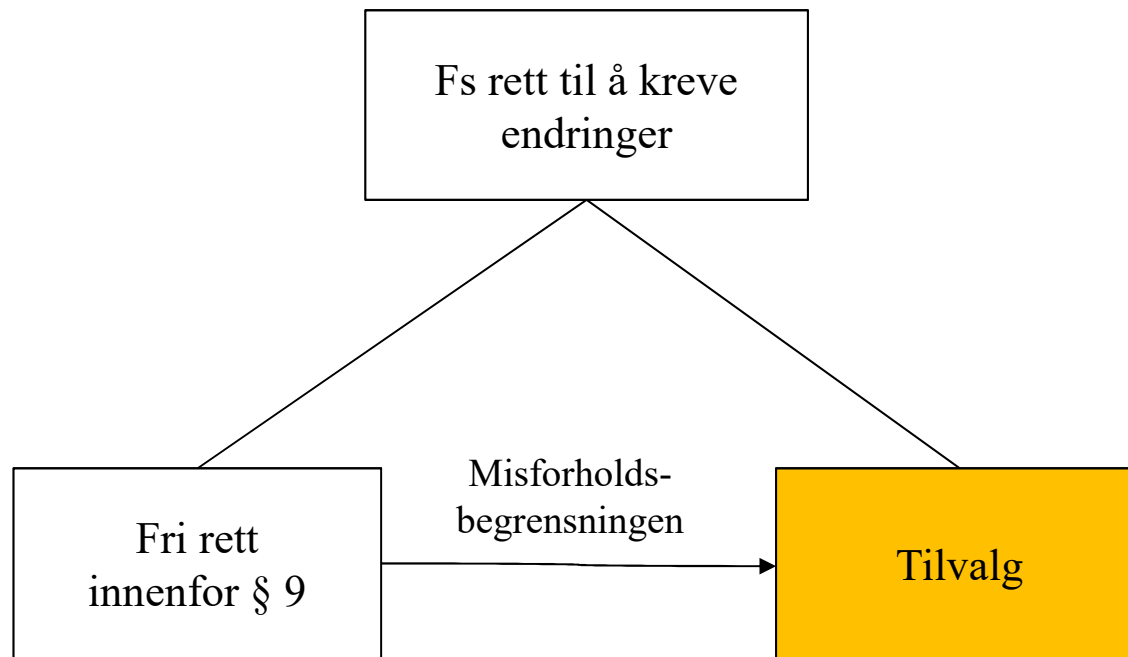
# Kjøp av ny bolig – eksempel på tilvalgsmeny

Det tilbys tilvalg på bl.a.:

- kjøkkenfronter
- benkeplate
- fliser over benk
- dører
- parkett
- garderobe
- veggfarge
- elektriske punkter
- punkter for TV/radio og internett/telefoni.

# Forbrukers endringsrett ved kjøp av ny bolig:

Kontraktklausul hos en betydelig utbygger:  
«Prosjektet er basert på serieproduksjon,  
og det kan ikke påregnes tilvalg utover tilvalgsmenyen.»

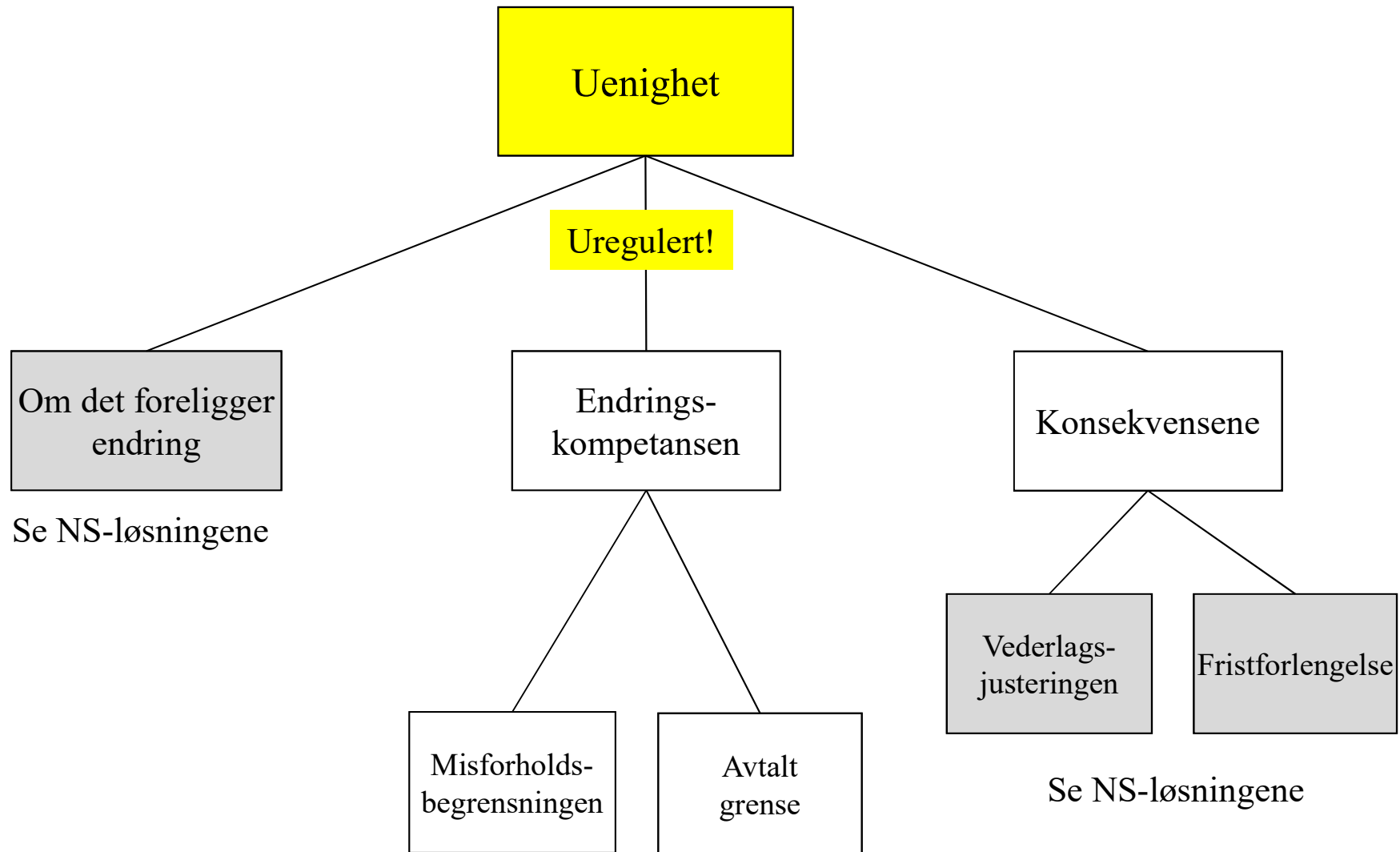


Avtale om tilvalg må anses som  
et rent supplement til buofl § 9

Både hva forbrukeren har rett til og prosedyrereglene må  
fastlegges på bakgrunn av en tolkning av avtalen

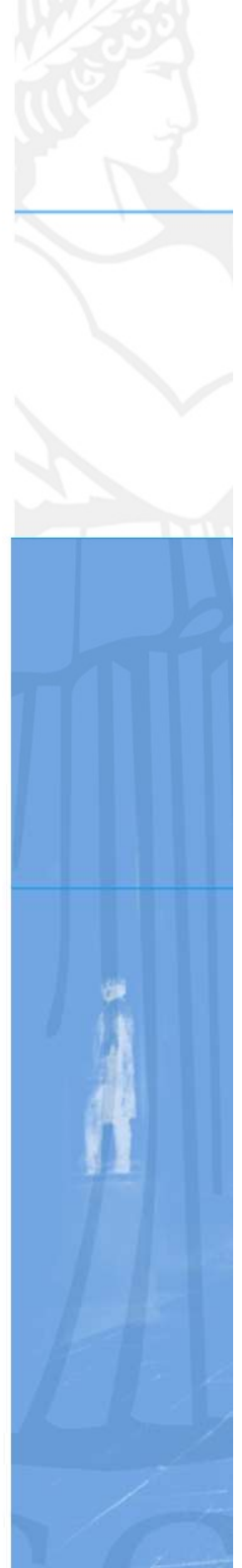
# Entreprenørens posisjon ved uenighet:

Kan E nekte å utføre endringsordren ved uenighet?





# 3 Entreprenørens adgang til å forandre prosjektet



# Endringer av avtalte ytelser:

Buofl § 9  
Bare forbruker har  
endringskompetanse

Tilsvaret NS-systemet

Justeringssedvanen

BB1  
Mindre endringer som ikke  
reduserer boligens kvalitet eller  
verdi

Uklart om det eksisterer  
en slik rett etter NS-systemet

Lang praksis for at entreprenøren gis en slik justeringsrett.  
Avtaleklausuler som går ut over denne rammen, er ugyldige

Forbehold om rett til endring som må leses i lys av justeringsvedt.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard og det endelige produkt.

## Hvor går justeringsgrensen – eksempler:

- Tegninger viser 5 kvm med flis: 2,5 kvm flis og 2,5 kvm parket
- Støyskjerm som ikke vises på tegning
- Søyle i hjørne av stuen som ikke vises på tegning
- Støttemur som ikke vises på tegning
- Belegningsstein
- Parketten lagt en annen vei enn vist på tegning



## Eksempel:

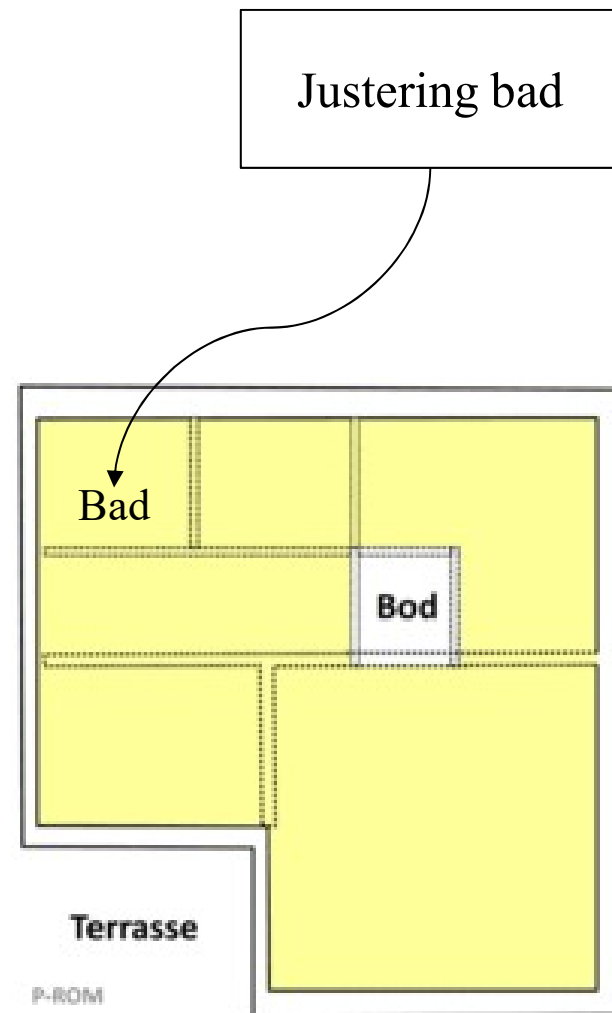
Nemnda:

«Det er på det rene at utformingen av badet (og gangen) ikke stemmer med kontraktstegningene. I følge tegningene skulle badet ha vært på 5,1 m<sup>2</sup>, mens det faktiske arealet ble på 4,5 m<sup>2</sup>. Arealreduksjonen på badet førte til at gangen har blitt tilsvarende større. Nemnda forstår situasjonen slik at det samlede arealet på leiligheten ikke har blitt forandret, men det har skjedd en omfordeling av arealene mellom bad og gang.»

### Pkt 11 Forbehold

«Det tas følgende forbehold med tanke på gjennomføring av prosjektet:

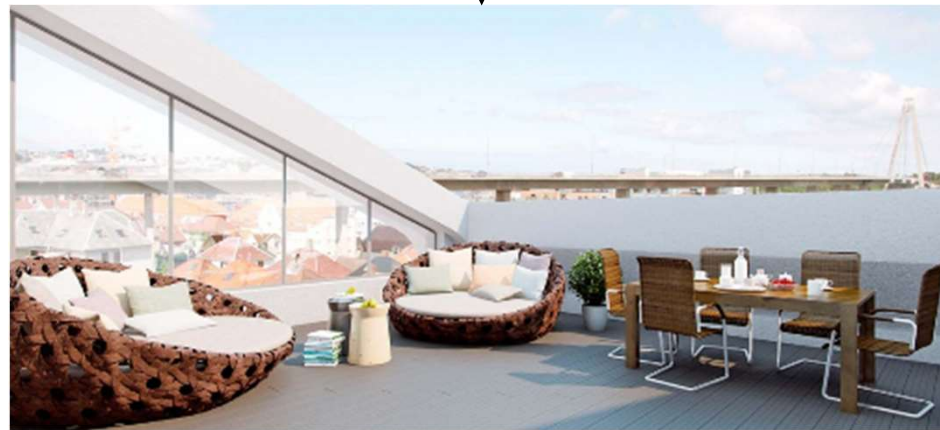
- Det kan bli endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere.
- Det kan bli endringer som følge av krav fra offentlige instanser.»



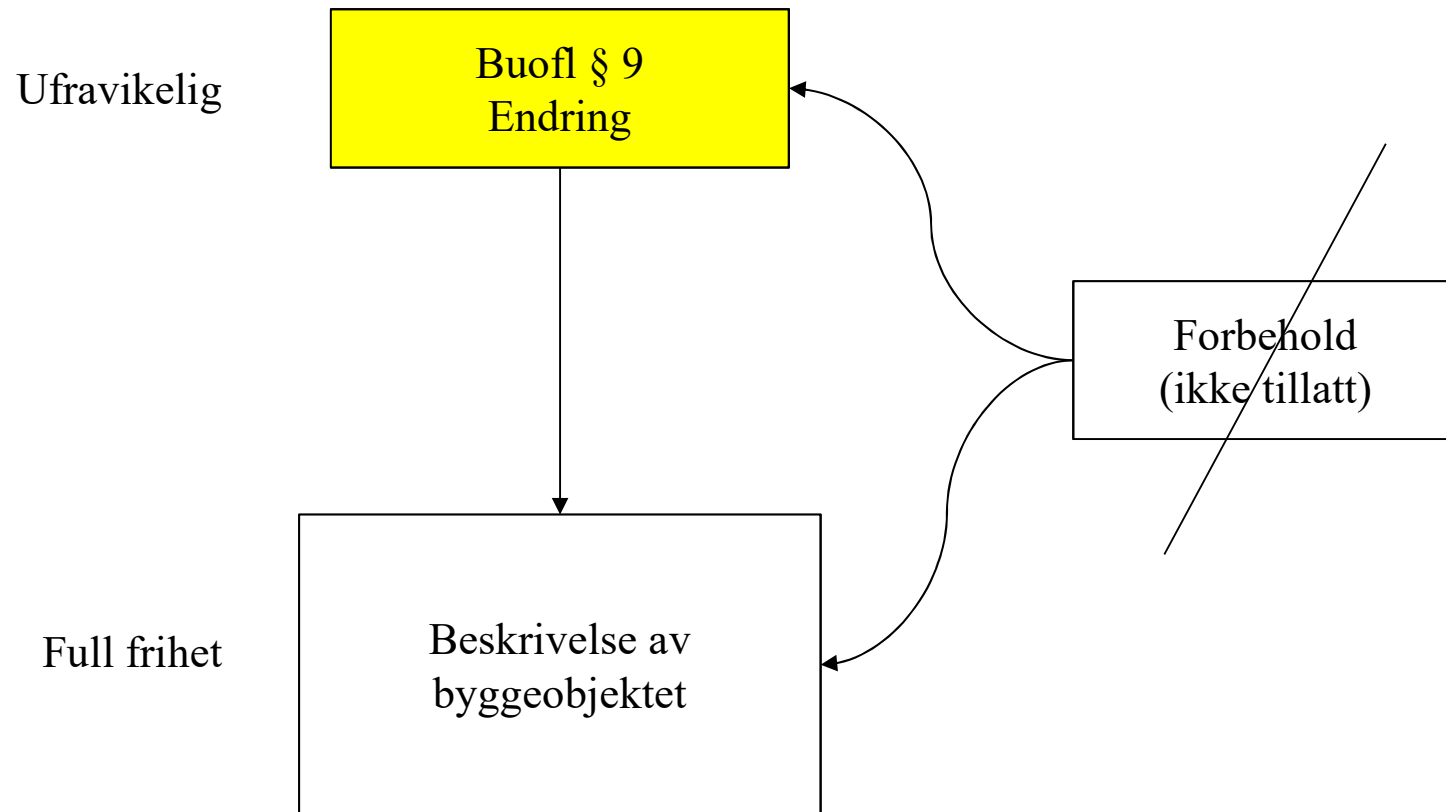
# Alternativ – forbehold om hva som leveres:

## Forbehold i avtalens punkt 17 Særlige bestemmelser

«Selgeren forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningen, samt innvendig og utvendig fellesareal.»



# Forbehold om endring kontra åpne beskrivelser av byggeobjektet:

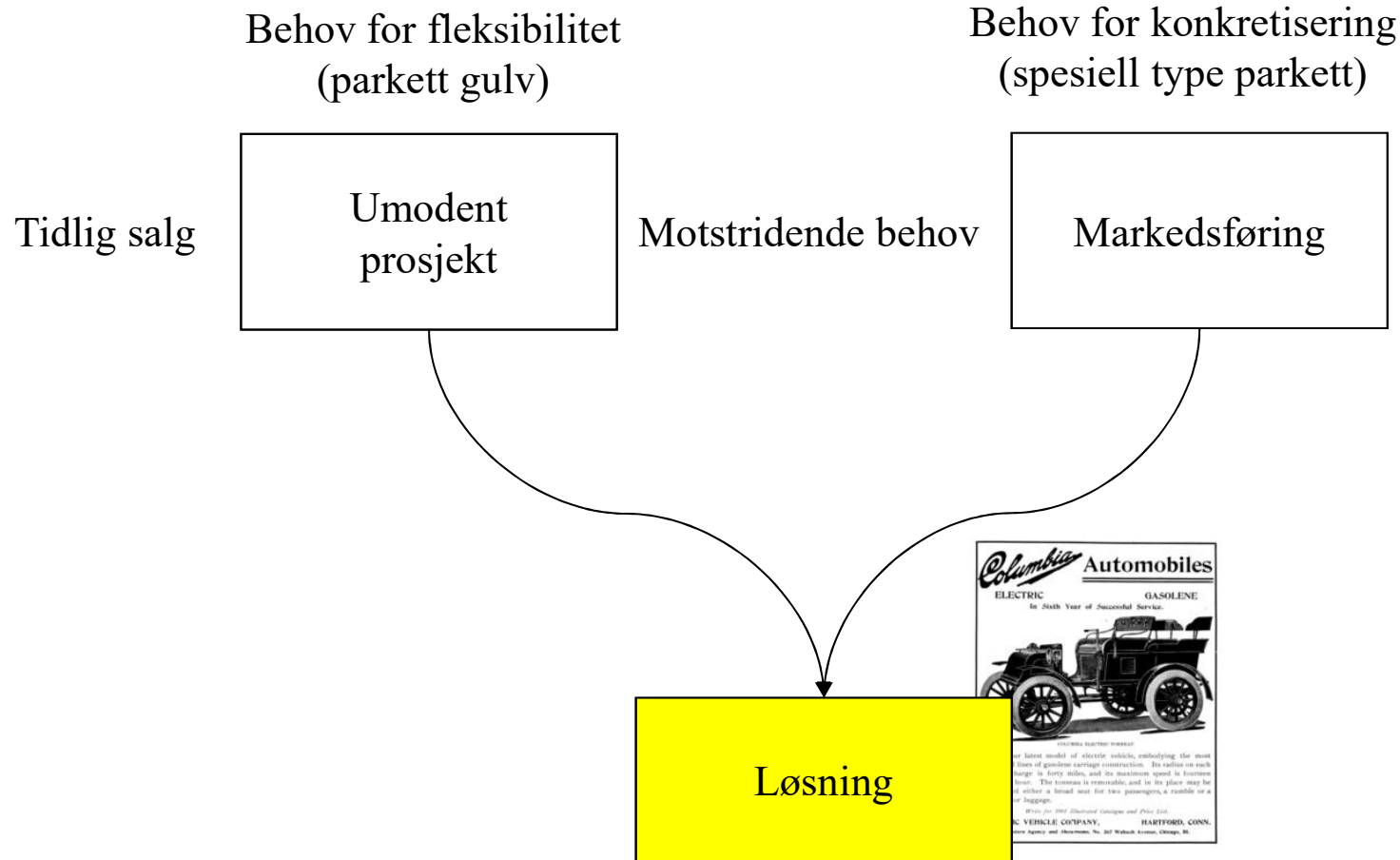


F eks: Gulv leveres med parkett:

- Enstavs, tostavs, osv
- Størrelsen på parketten
- Tykkelsen
- Merke

# Dilemmaet ved tidlig markedsføring av umodne prosjekter:

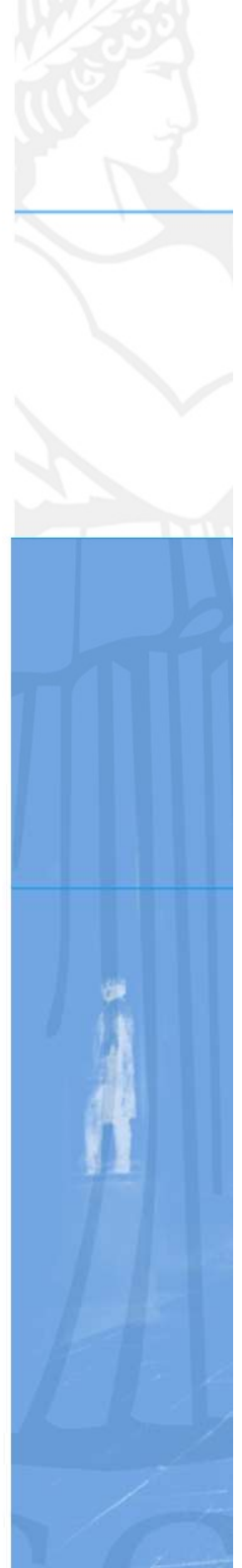
Ikke samme behov ved enkeltprosjekter etter NS-systemet:



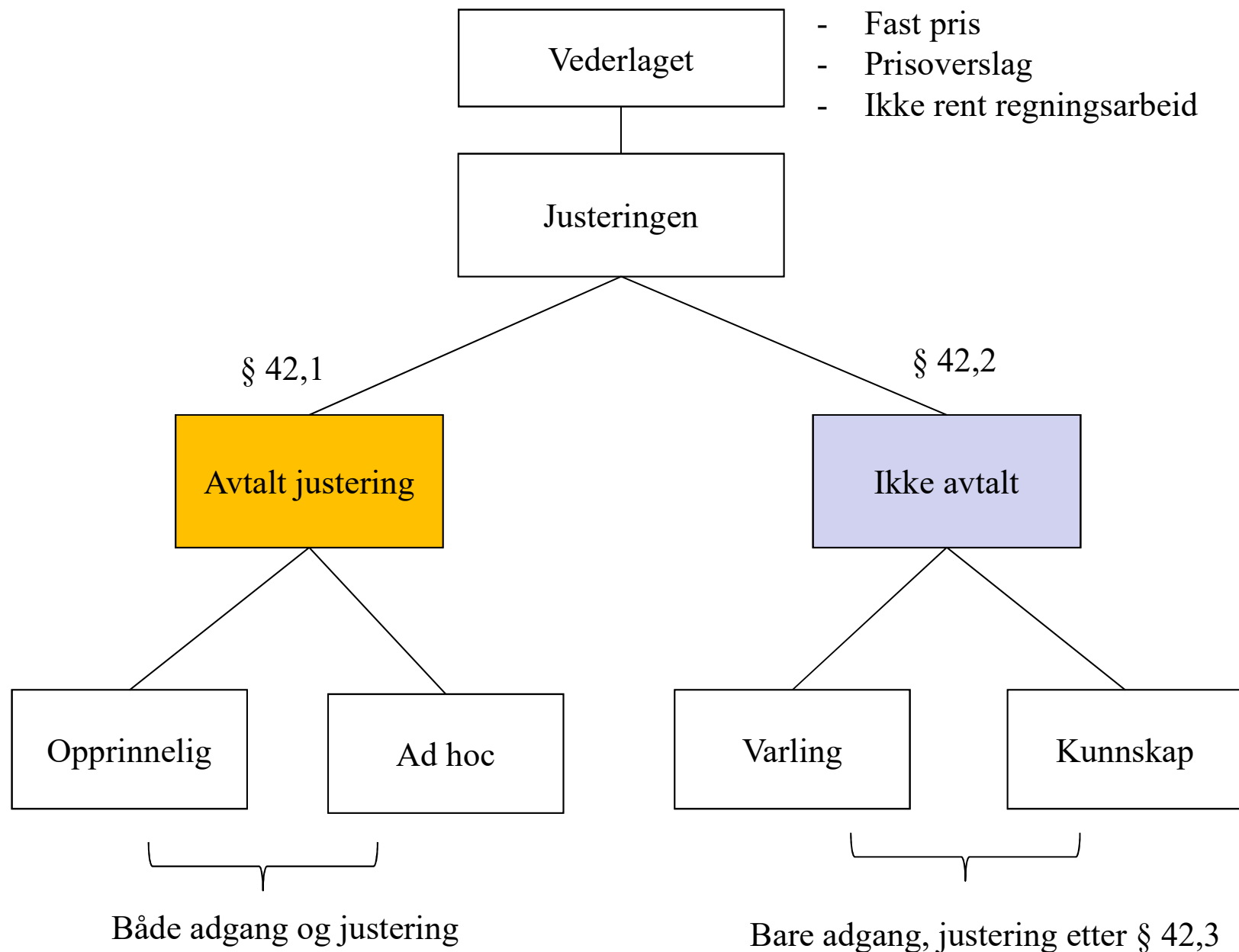
- Ikke generelle forbehold, ulovlig
- Angi konkret under bildene at løsningene ikke er bestemt, bare en illustrasjon



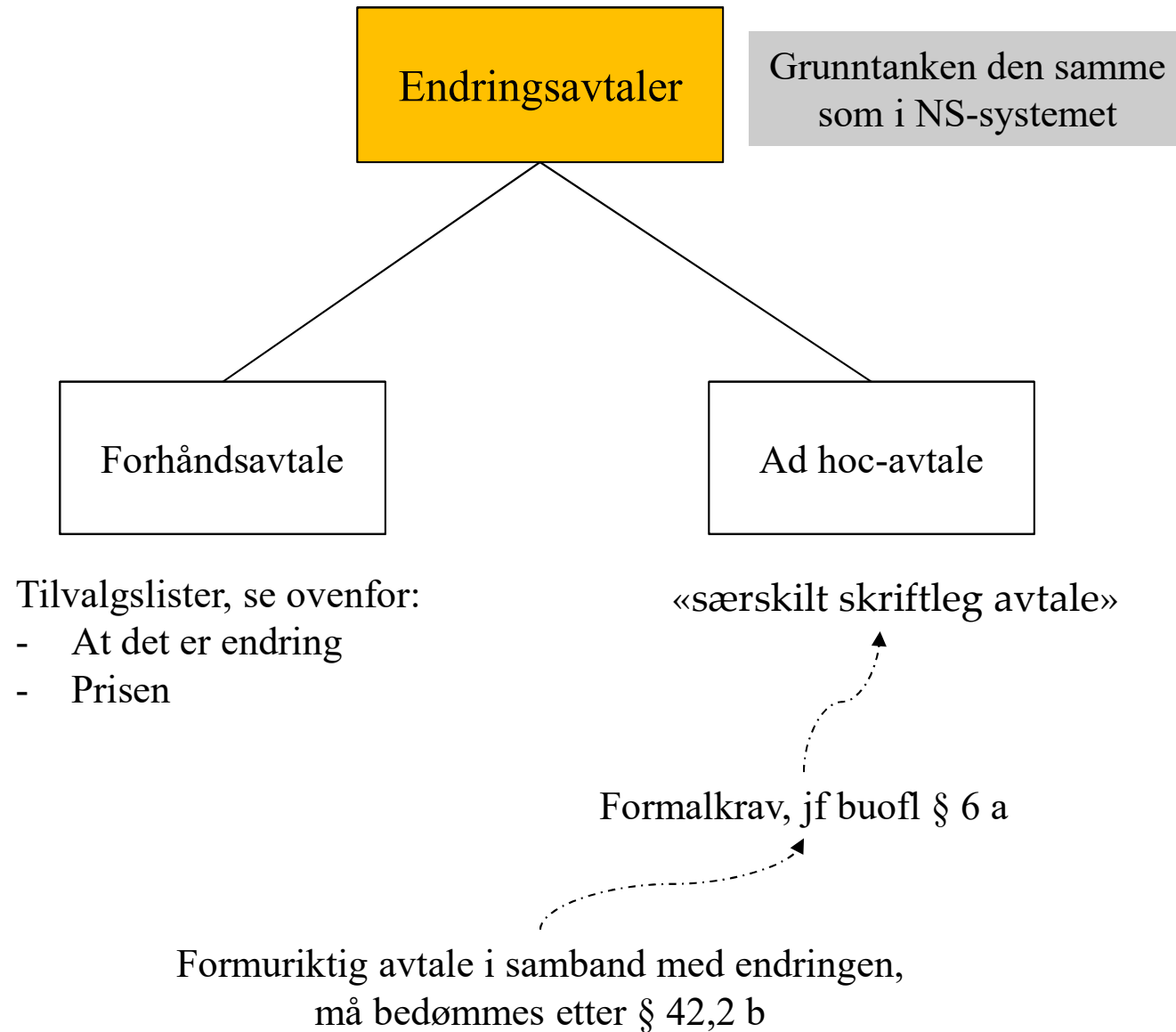
# 4 Vederlagsjusteringen



# Buofl § 42 – systemet for justering av vederlaget:



# Alternativ 1 Endringsavtale, jf buofl § 42,1:



# Buofl § 42,1 Forhåndsavtale:

**Fastkarm vindu 1 rute**



Kr 600

Endring

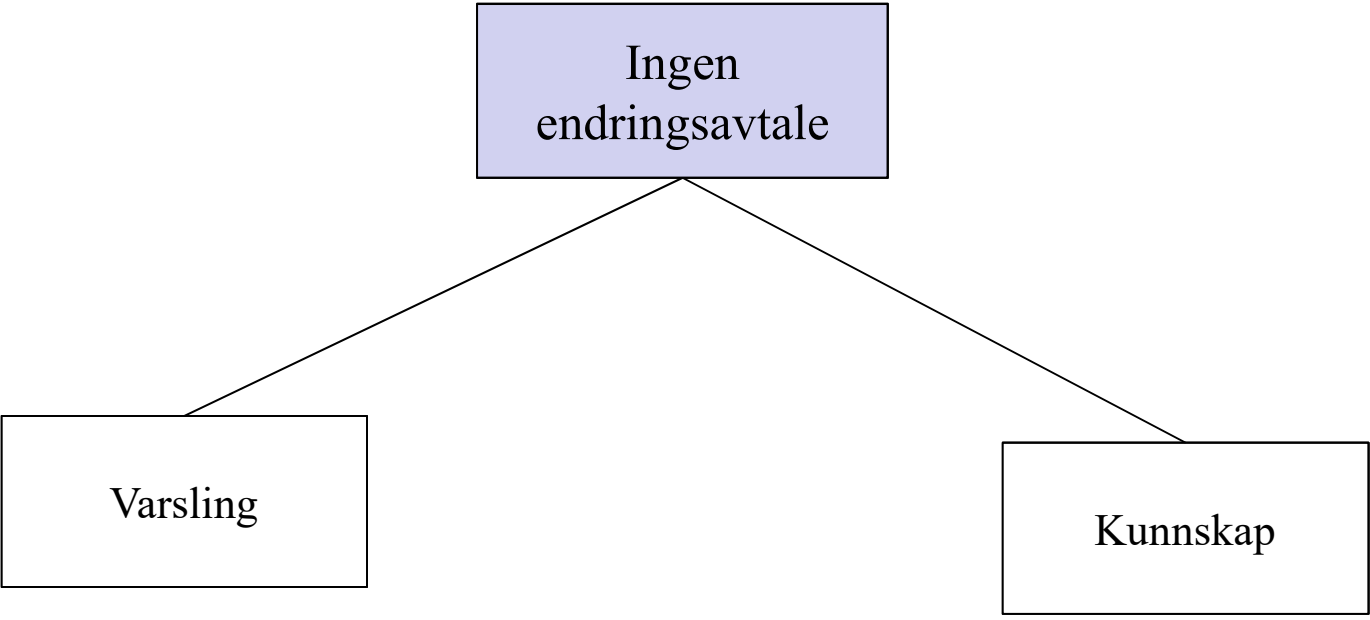
**2 veis vindu, 1 rute**



Kr 1 500



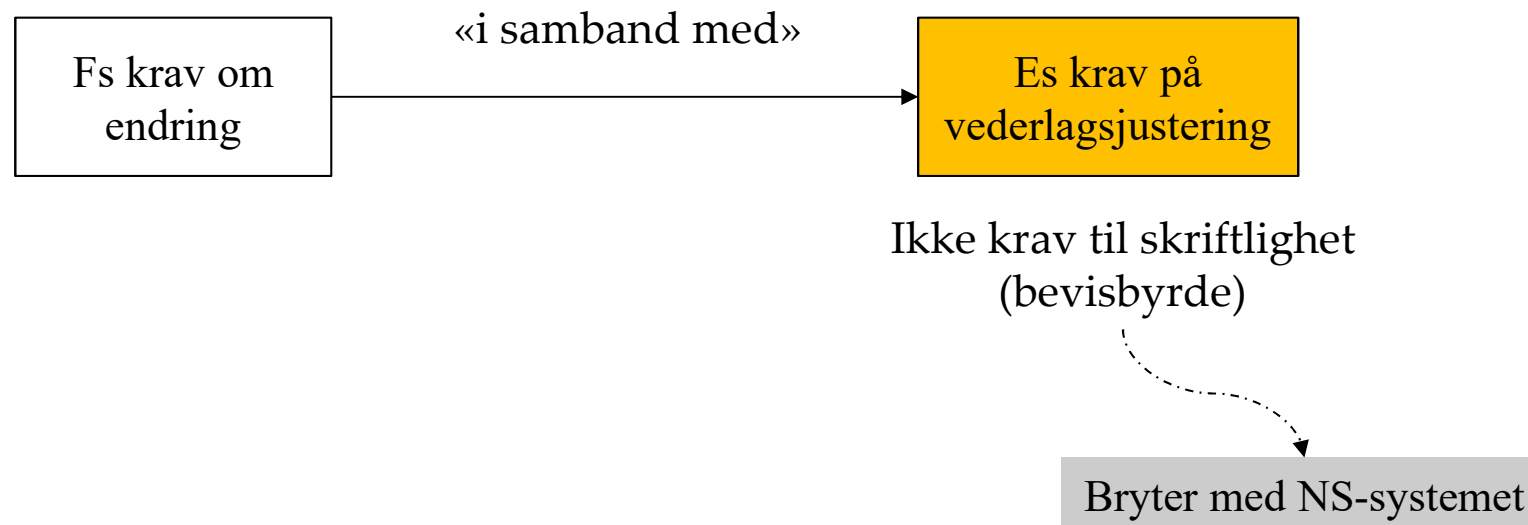
:



Grunnleggende samme tanke som i NS-systemet

Ingen parallell innenfor entreprisstandardene, men en tilsvarende regel i NS 8401

## Alternativ 2 Varsling om krav, jf buofl § 42,2 a):



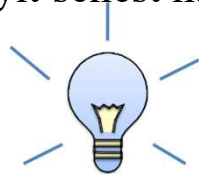
Ot prp nr 21 (199697) side 74:

«I dei fleste tilfella vil det vere grunnlag for å krevje ein reaksjon innan ei veke eller to.

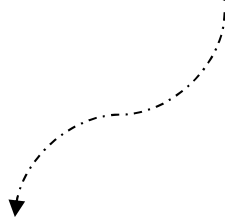
I alle tilfelle må entreprenøren seie frå før han utfører tilleggsarbeidet.»

Alternativ 3 Forbrukeren måtte skjønne, jf buofl § 42,2 b):  
Sml NS 8401: 2010 pkt 10.2,3.2 «oppdragsgiveren måtte forstå»

Kunnskapen erstatter varslet, derfor må kunnskapskravet være oppfylt senest når fristen for å varslet løper ut.

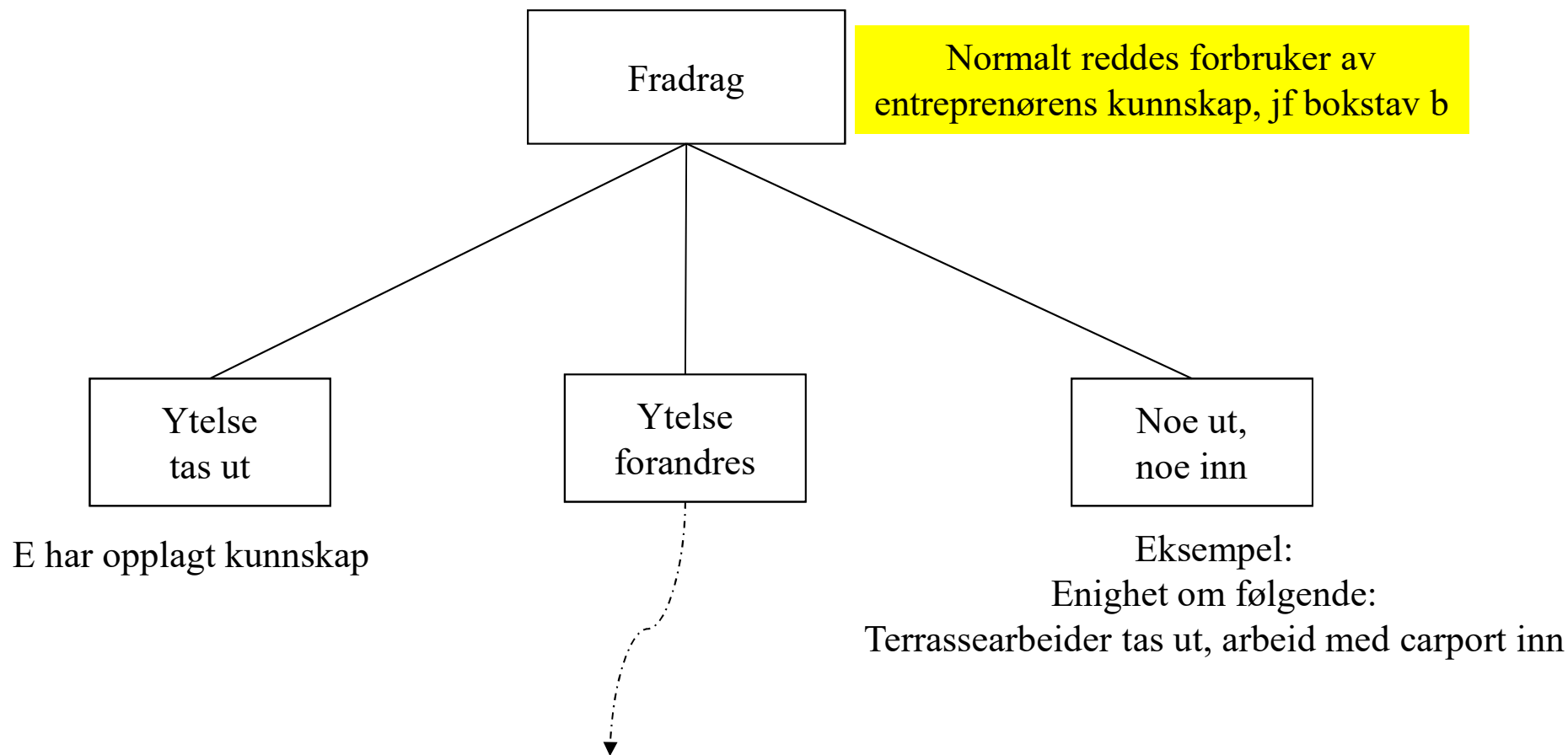


Hva måtte forbrukeren skjønne?  
(reserveregel for å unngå urimelige resultatet)



At entreprenøren er berettiget til et tillegg,  
må ligge i dagen

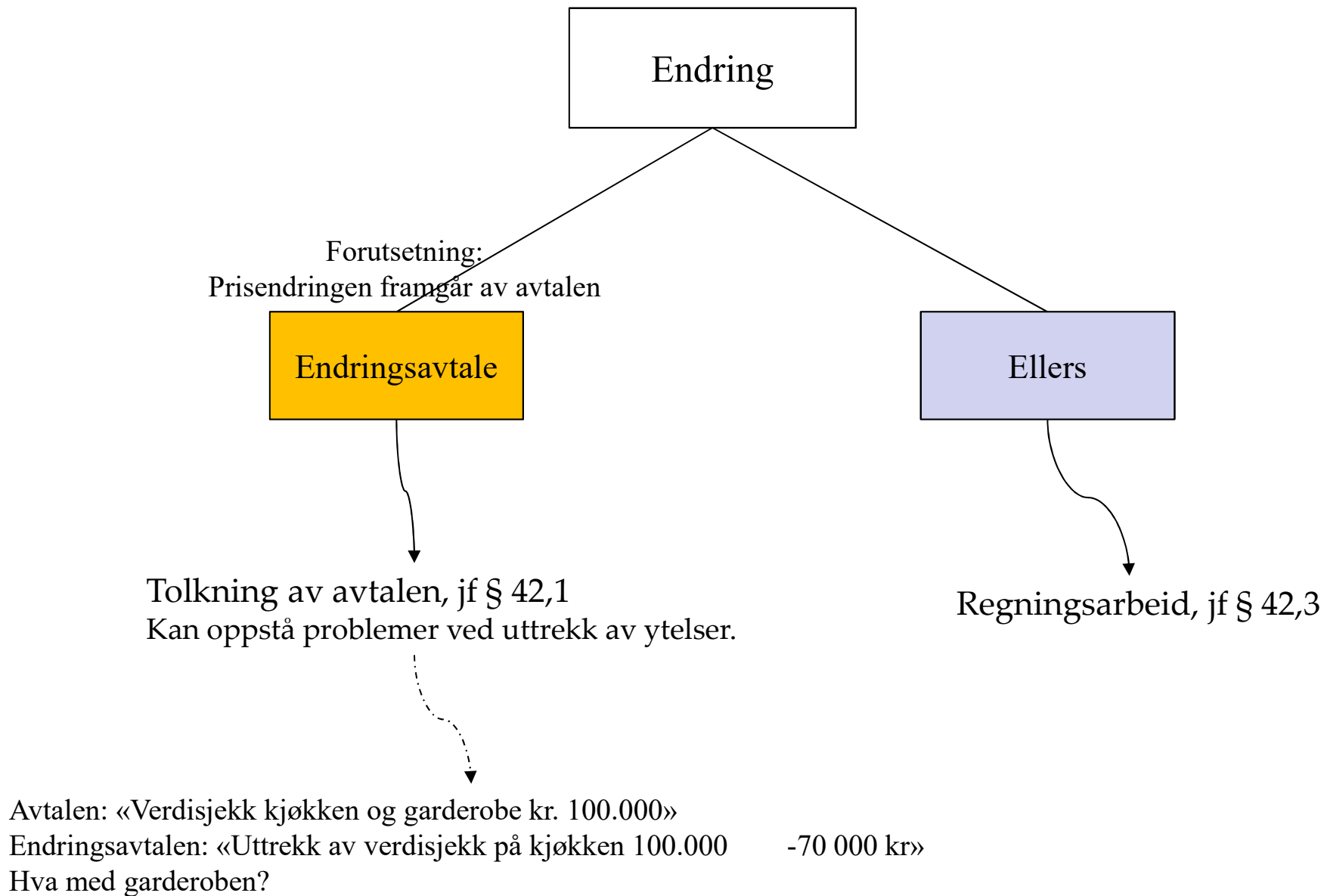
# Anvendelse av buofl § 42,2 a på forbrukeren – varsel om krav om fradrag: Er dette en god regel?



Ot prp nr 21 (1996–97) side 75:

«Normalt vil det vere grunnlag for å seie at entreprenøren måtte skjøne at eit slikt krav frå forbrukaren om endringar, òg var meint å innebere eit krav om frådrag i vederlaget.»

# Vederlagsjusteringen:

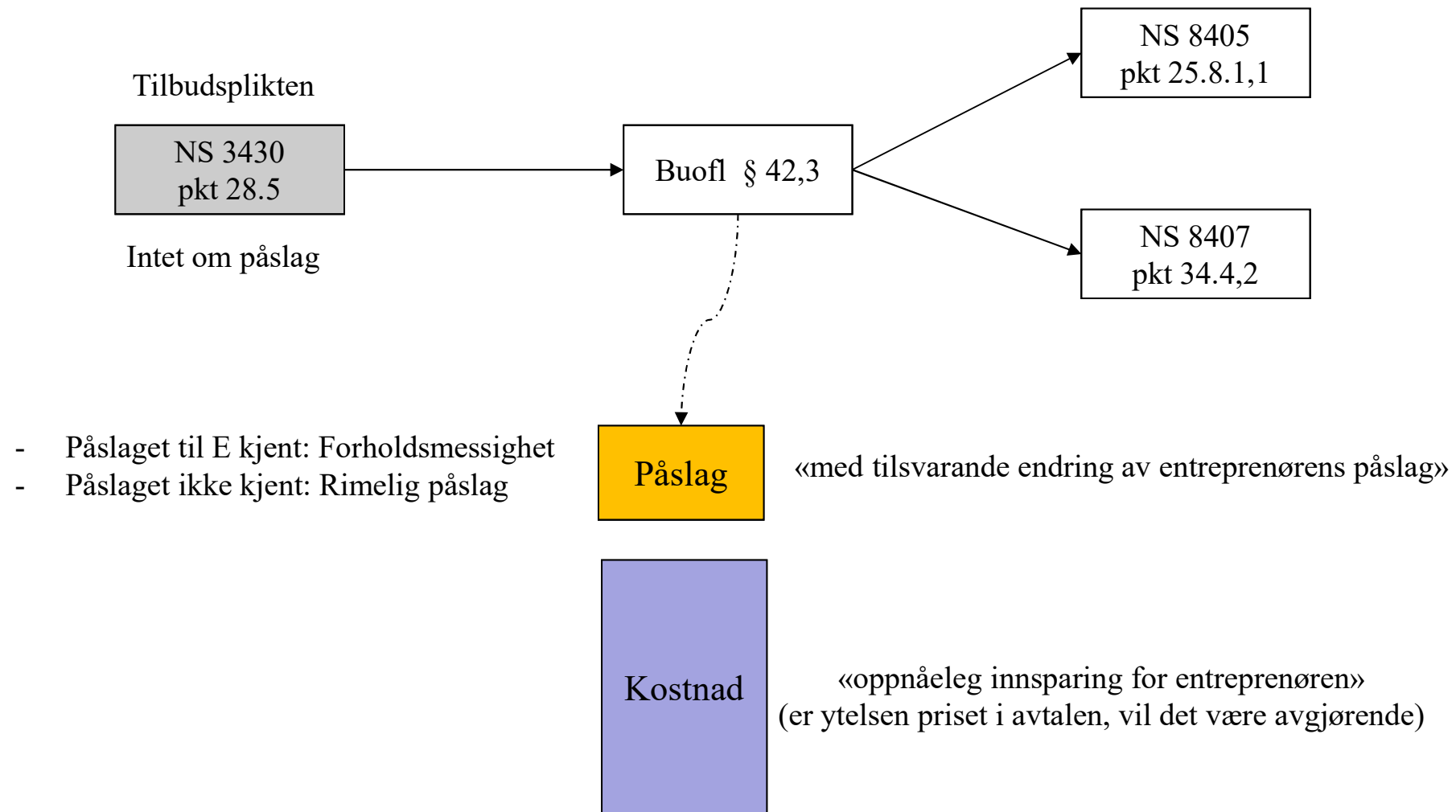


## Forskjellen fra NS-kontraktene:

### Skiller seg fra NS-systemet:

- Faktisk: Fastpris bygges ikke opp ved enhetspriser
- Rettslig: Enhetspriser skal (visstnok) ikke benyttes ved endringer

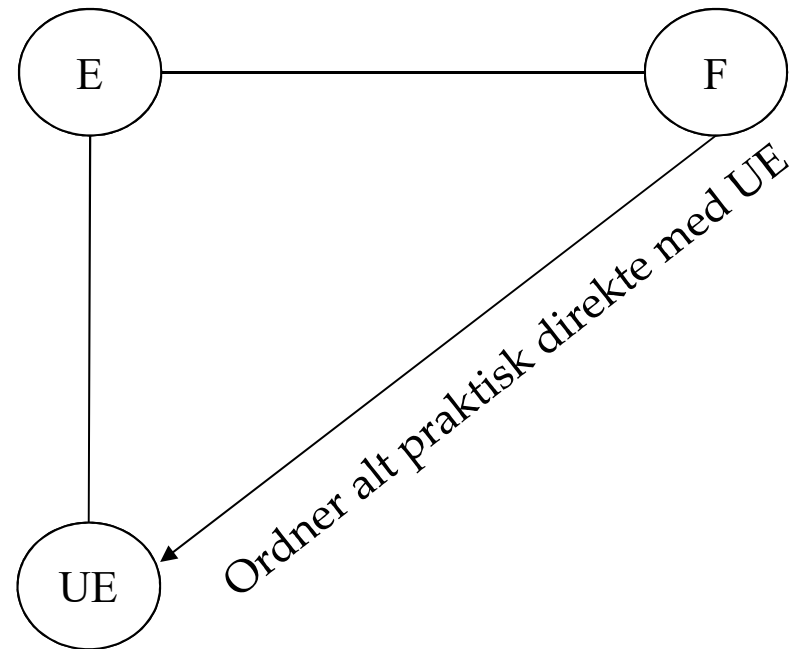
# Vederlagsjustering ved fradrag:



## Bestillinger og betaling direkte med UE:

Bare en praktisk ordning av endringer eller en selvstendig sideavtale med UE

Kan F holde seg til E hvis det går galt?

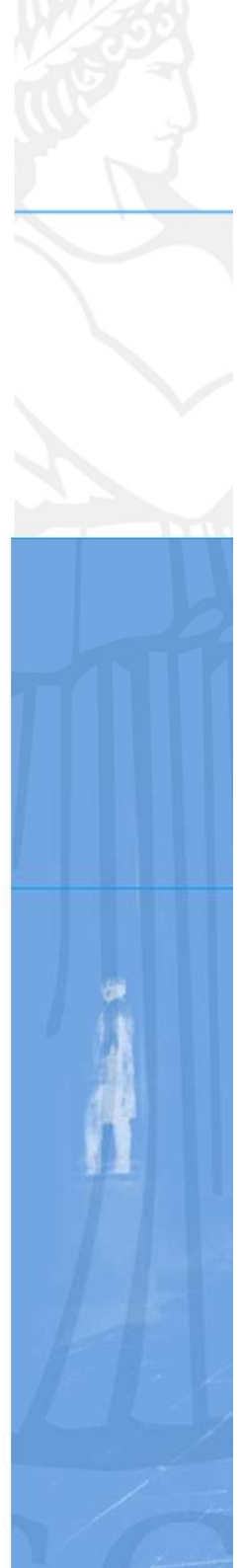


Kan UE holde seg til E hvis han ikke får betalt?

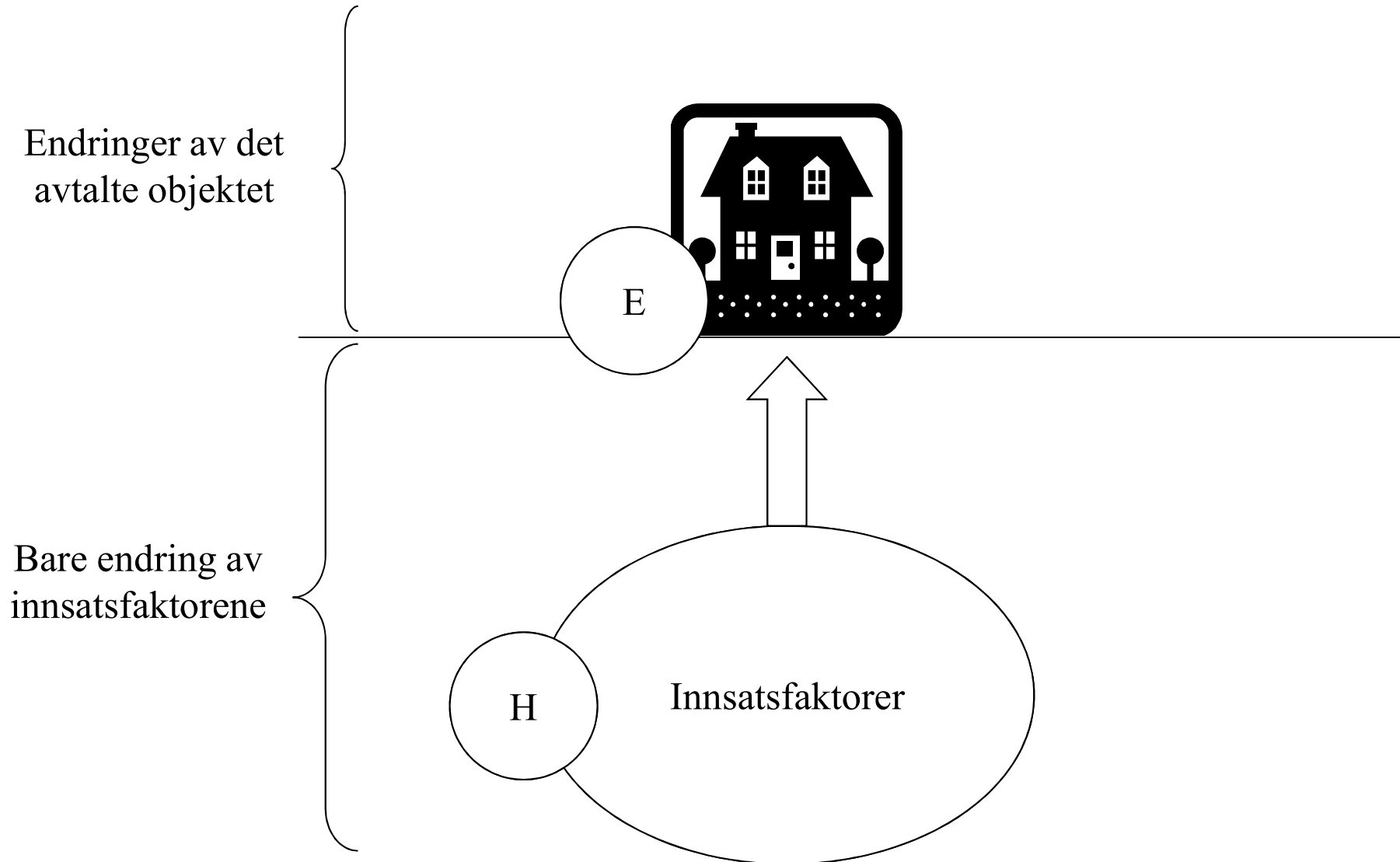




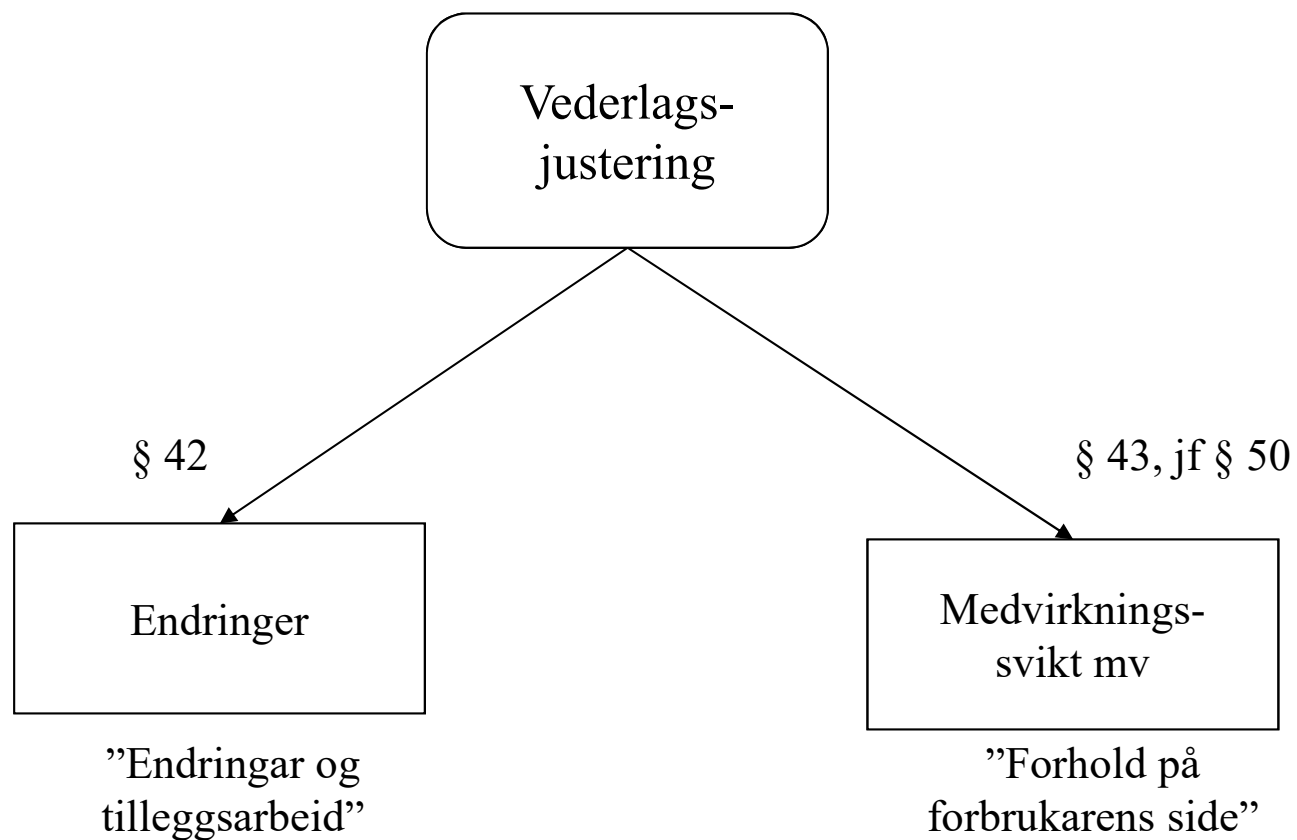
# 5 «Forhold på forbrukarens side»



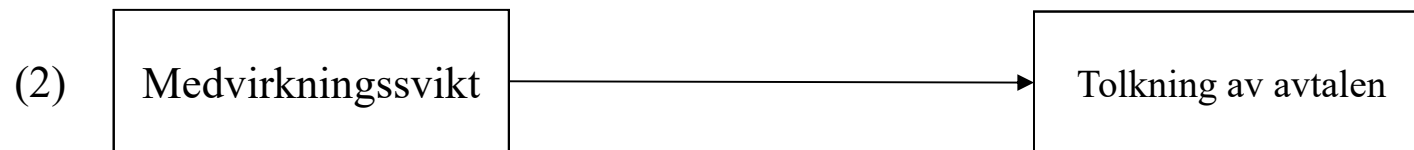
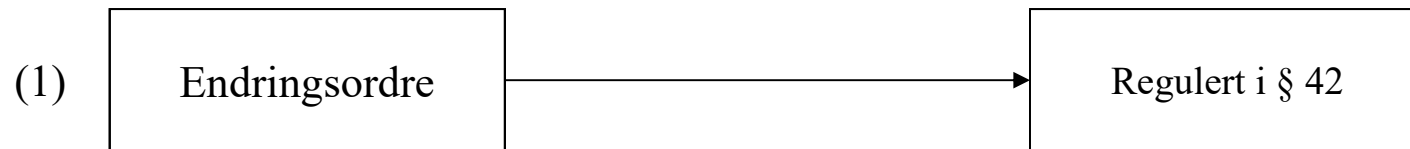
# Forholdet mellom § 42 og § 43:



# Buofl system:

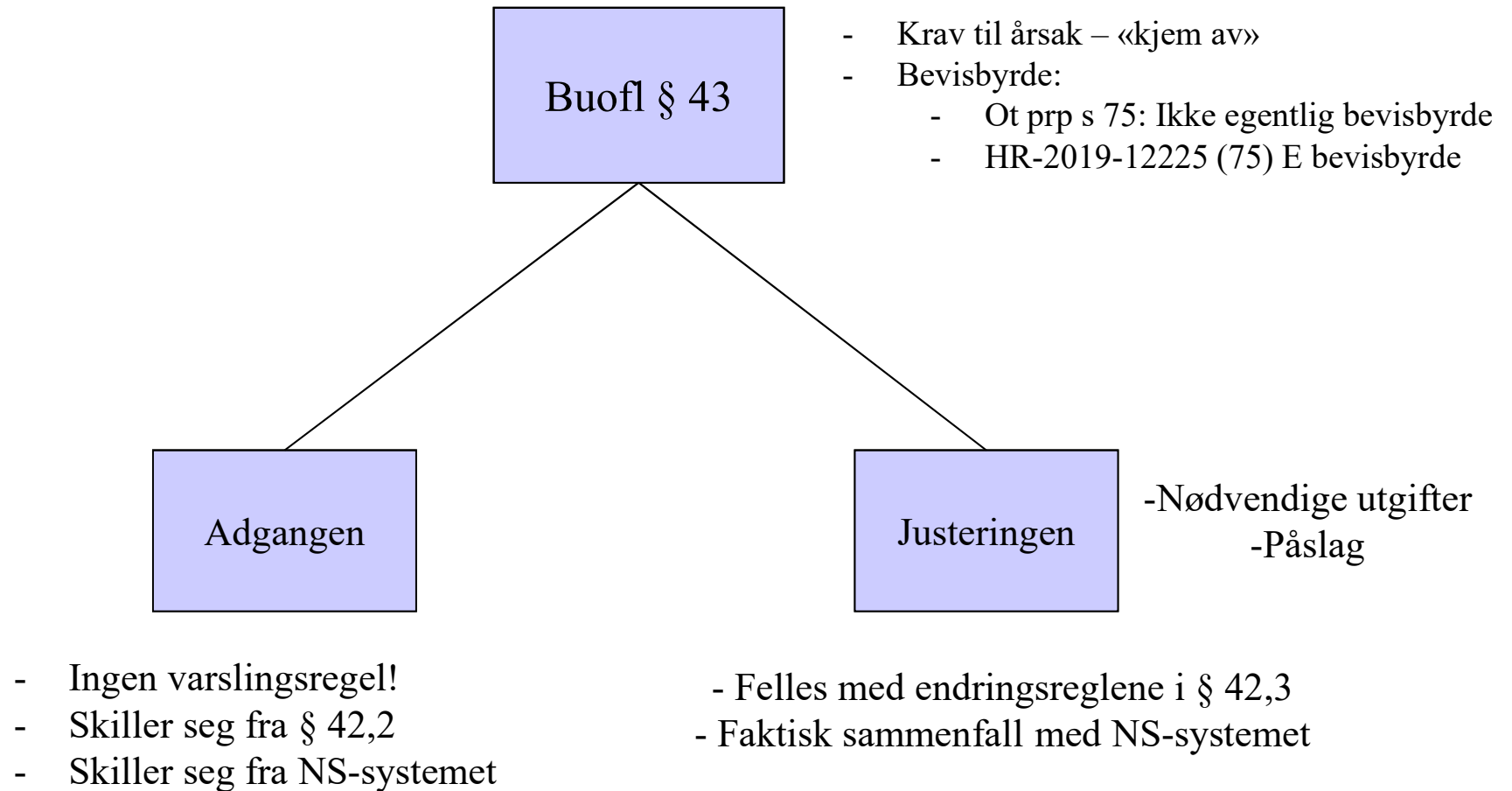


# Hvilke forhold – nye offentligrettslig krav:



Hvis ikke entreprenøren burde kjent til forholdet,  
«er det naturleg å leggje til grunn at det ligg føre ‘forhold på forbrukarens side’»

# Systemet:



# Manglende varslingsregel – en lovgiverglipp?

