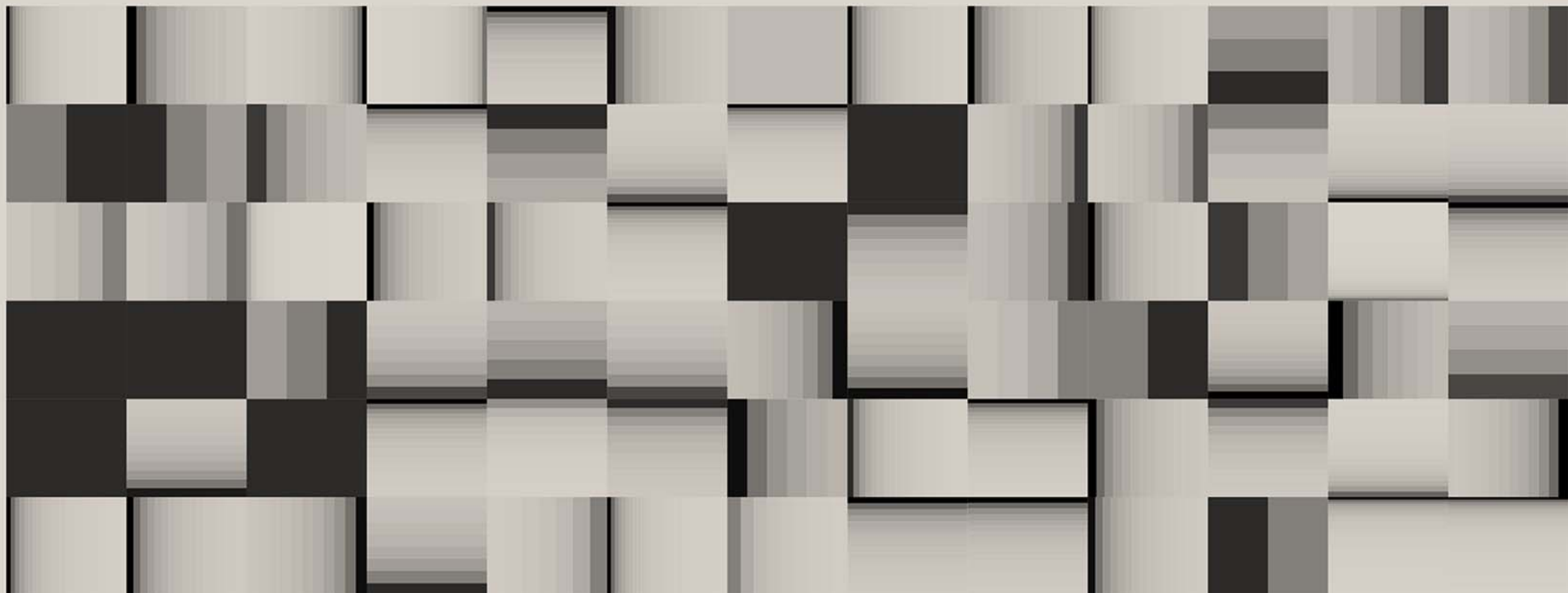


Grette

*En sammenlikning av Leiekontraktene for nybygg
(eiendomsretten) med totalentreprisekontraktene
basert på NS 8407 (entrepriseretten)*

Advokatene Rolf W Markussen og Dag H Torsteinsen

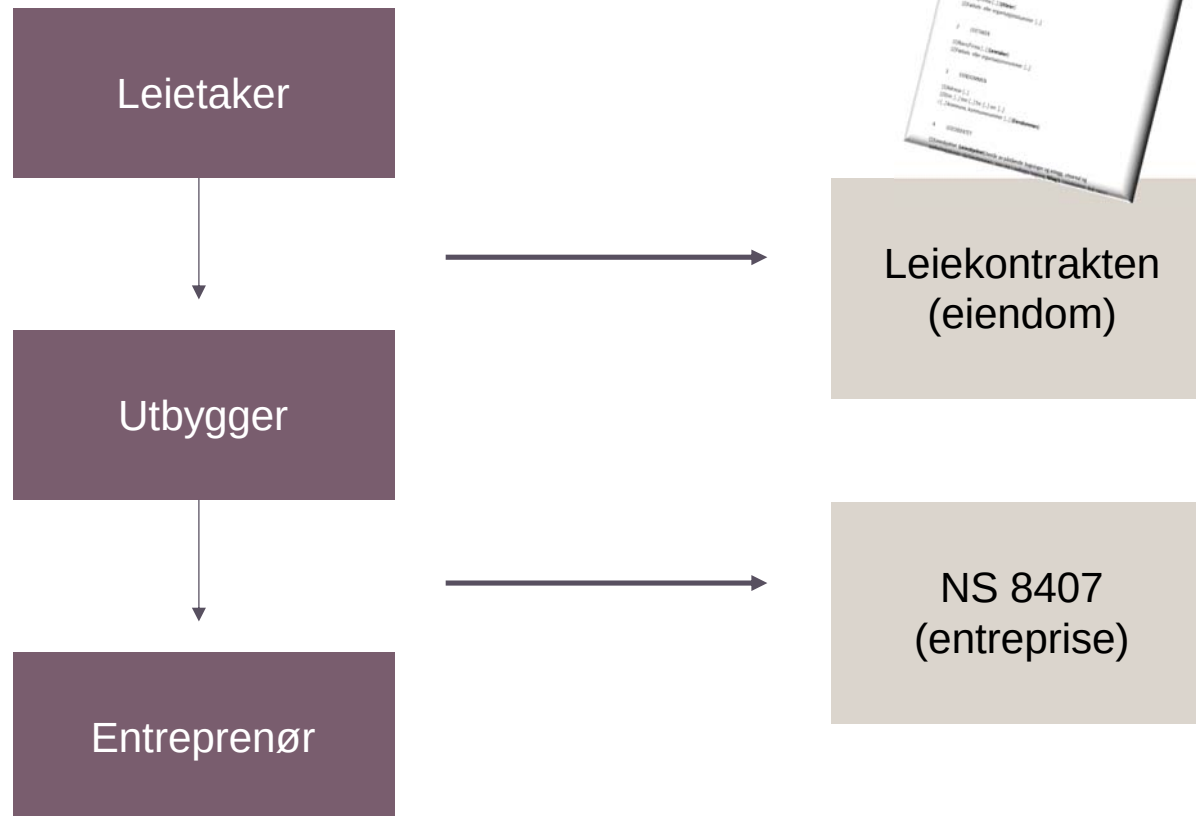






Grette

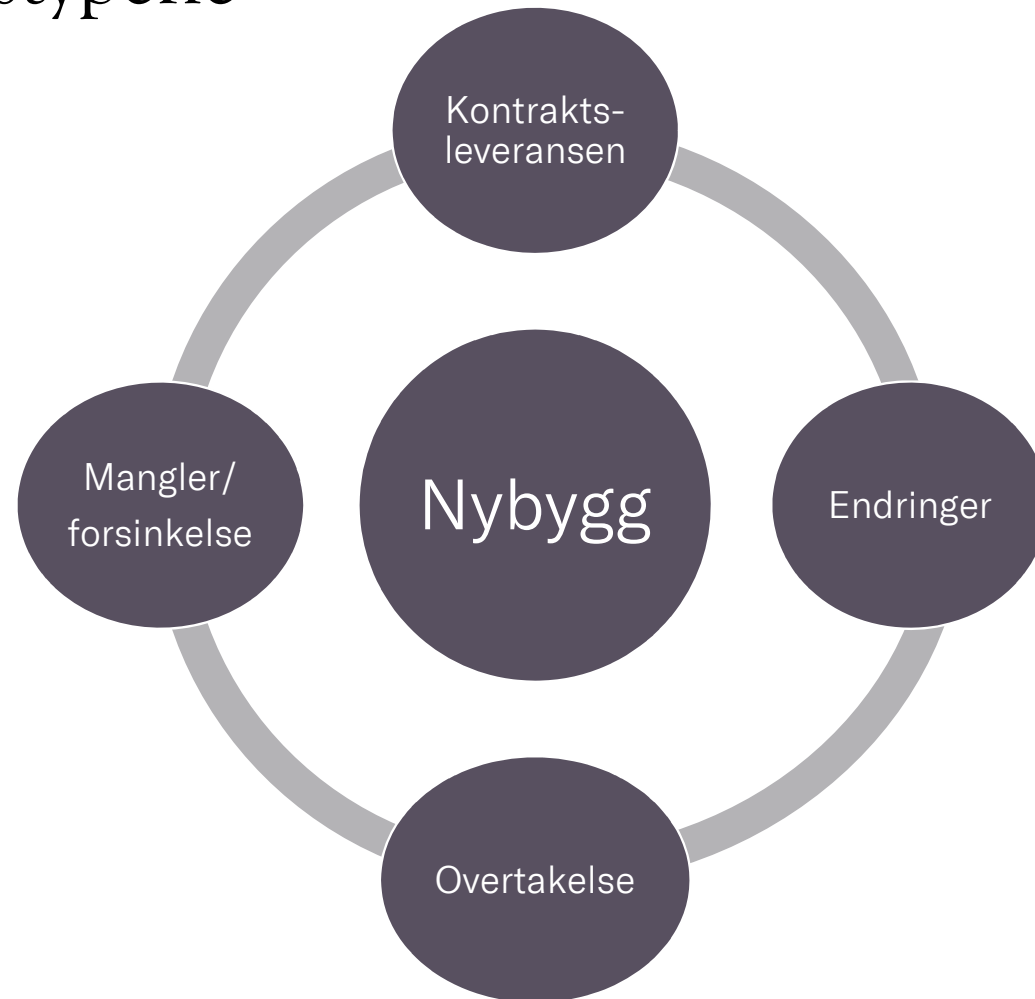
Næringseiendom - Nybygg





Grette

Entrepriserettslige kontraktsreguleringer i disse to kontraktstypene





Grette

Kontraktene er utarbeidet av to forskjellige
juristmiljøer

8

Eiendomsjuristene



Entreprensjuristene

Grette

For utbygger (byggherre) er det nær sammenheng mellom Leiekontrakten og Entreprisekontrakten

9



OLAV THON GRUPPEN



Grette

Mål med dagens foredrag

1. Øke kompetansen hos entreprise- (og eiendoms)-juristene i Leiekontraktenes regulering av entrepriserettslige elementer i nybygg prosjekter:

- Kontraktsforhandlinger
- Tilleggs- og endringskrav (sluttoppgjør)
- Mangels-/reklamasjonssaker
- Fremdrift / erstatning / dagmulkt
- Overlevering
- Offentlige anskaffelser (av leiekontrakter)

2. Våre råd til hvilke endringer som må gjøres i Leiekontraktene og Entrepriisekontraktene for å tilpasse de til hverandre

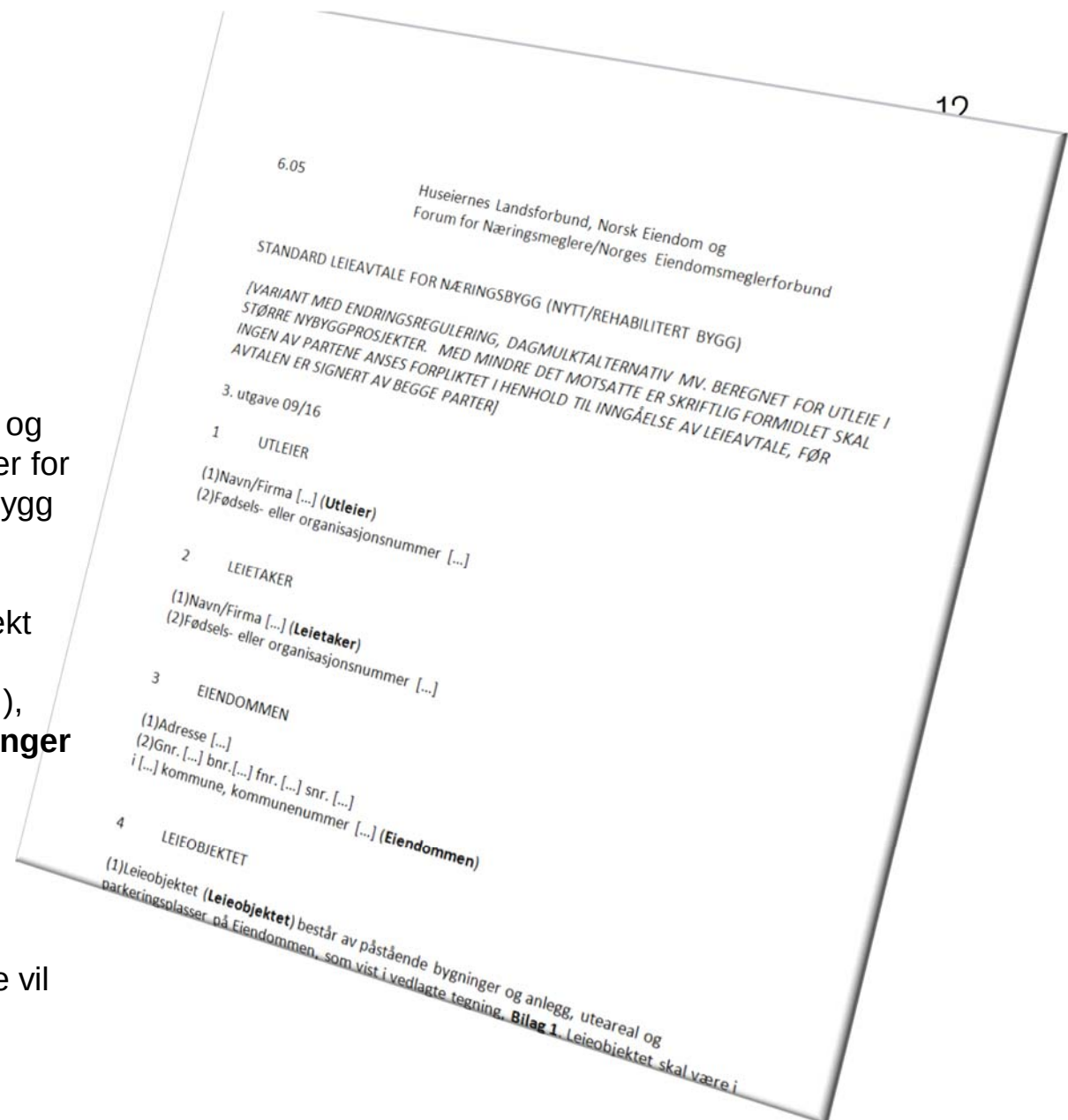


Grette

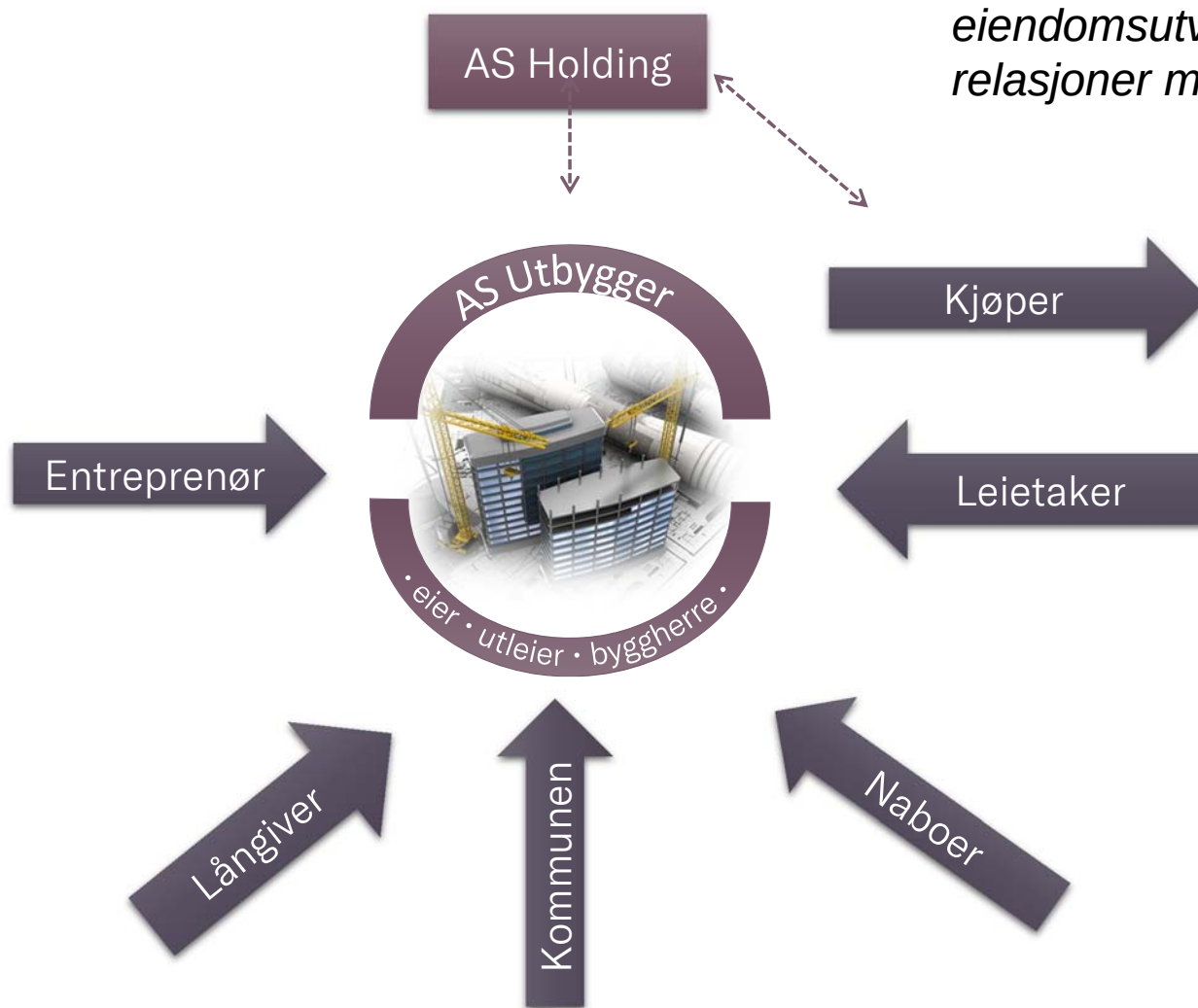
1. Innføring i Leiekontraktene

«Bransjestandard» for leieavtaler:

- Husleielovens forbrukervennlige regler til beskyttelse av leietaker passer ikke i næringsforhold
- «Bransjestandarden» avviker sterkt fra bakgrunnsretten og inneholder markedsmessig regulering med ulike varianter for lokaler/bygg, nytt/brukt og en utvidet spesialvariant for bygg under oppføring/rehabilitering
- Alle standardkontraktene regulerer definisjon av leieobjekt med **avtalt standard** + avtalt bruk + forhold til offentligrettslige krav + **kontantstrømmer** med leie (KPI), felleskostnader og sikkerhet + **vedlikehold og utskiftninger** + endringer i leieperioden + tilstand ved **fraflytting** + fremleie og overdragelse mv.
- Bilag 3 til utvidet nybyggstandard inneholder kontraktsreguleringer som inneholder forskjellige entrepriserettslige temaer som leietaker gjennomgående vil være opptatt av



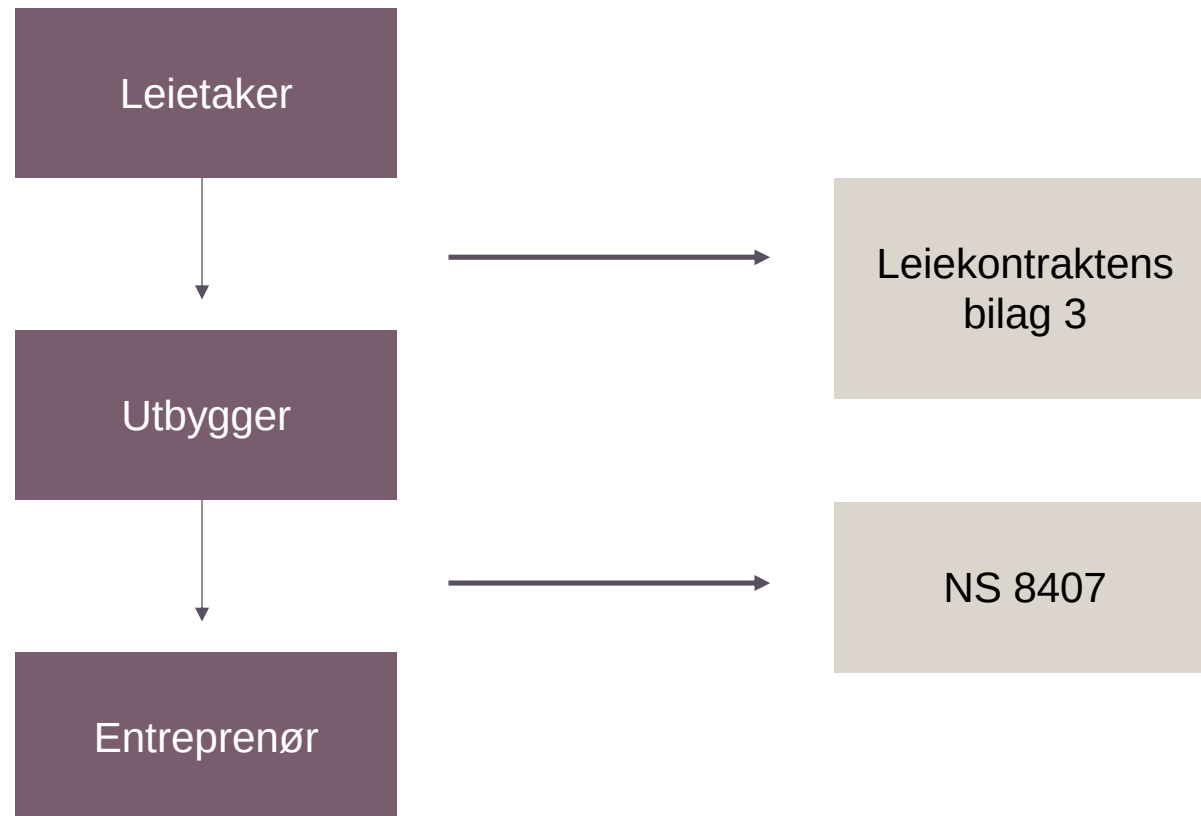
For å optimalisere verdiene ved eiendomsutvikling er det mange juridiske relasjoner man må ha kontroll på.



2. Endringsreglene

1. Mål 1: Kompetanseheving innen Leiekontraktenes regulering av entrepriserettslige temaer

Mål 2: Vår råd om hvordan Leiekontraktene og Entrepisekontraktene bør tilpasses



Kontraktsforpliktelsene i Leiekontraktene

Kontraktsforpliktelsene i leiekontraktene:

- Kravspesifikasjon (funksjonsbeskrivelse)
- Plantegninger
- Beslutningsplan med valgmuligheter
 - Ingen motstridsregler



44 Lysanlegg

Belysningsutstyr

Som grunnlag for dimensjonering av lysanlegg benyttes "Planlegging av belysningsanlegg" utgitt av Lyskultur.

Det kontrolleres ved beregninger og måling at krav oppfylles og dette dokumenteres. Belysningen skal være dekkende for funksjon og tilpasset innredning og miljø. Type reflektor/rasteoptikk og farge på armaturkropp skal kunne endres av arkitekt/byggherre uten at dette medfører krav om pristillegg. Det forutsettes hovedsakelig benyttet standard armaturer med energisparende lyskilder, det vil si T5 lysrør og kompaktlysrør. Lysrørarmaturer leveres med elektronisk forkoblingsutstyr (T5). Entreprenøren skal fremlegge detaljerte belysningsplaner satt i sammenheng med øvrige elementer i takflaten som dragere, ventilasjonskanaler, tekniske installasjoner m.m. for nærmere avklaring sammen med byggherre og arkitekt, i god tid før utførelse.



«Back to back»-regulering i Entrepriisekontraktene (NS 8407)

Kontraktsforpliktelsene i Entrepriisekontraktene:

- Utbygger/BH søker derfor å oppnå en «**back to back-regulering**» med entreprenøren i kontrakten enten ved en videreføring av funksjonsbeskrivelse/tegninger og/ eller gjennom en innledende «fane»-bestemmelse
- Ved nye leietakere i et påstartet nybyggsprosjekt håndteres arbeidene hos leietakeren som en Endring
- Entrepriisekontrakten inneholder flere kontraktsdokumenter enn Leiekontrakten (f.eks tilbud, avklaringsmøte)

2 KONTRAKTSBESTEMMELSER

For kontrakten gjelder NS 8407:2011 Alminnelig kontraktbestemmelser for totalentrepriser med de endringer som fremgår av dette avtaledokumentet med vedlegg.

Prosjektet inneholder 6 leiligheter, fordelt på 3 bygg à 2 leiligheter, som vil bli solgt til forbrukere. Bustadoppføringslova gjelder mellom byggherren og forbrukerne. De krav kjøperne kan rette mot Byggherren vedrørende utførelse av kontraktsgjenstanden, dvs. mangels- og forsinkelseskrav, vil Byggherren gjøre gjeldende overfor Totalentreprenøren, i den grad dette skyldes/ligger innenfor TE's kontraktsforpliktelses.

Det presiseres at dette gjelder forhold som er dekket av TE sin leveranse iht kontrakt. Byggherren plikter å informere TE om kjøpers krav og gjennom konstruktiv diskusjon utarbeide et tilsvar til kjøper.

Oppmannsavgjørelse av 19.03.17 (H. Bruserud)

Umiddelbart er det selvfølgelig en god idé å videreføre alle funksjonelle – og andre – krav i en leieavtale til entreprisekontrakten(e) og underentreprisekontrakten(e). Det er nødvendig å fange opp forpliktelsene overfor leietakeren(e) i entreprisekontraktene for at byggherrens skal kunne oppfylle sine forpliktelser overfor nevnte. Slik videreføring er derfor også helt alminnelig praksis. En ren videreføring av beskrivelsesformatet fra leiekontrakter til entreprisekontrakter kan imidlertid by på enkelte utfordringer, og kan også skape uklarheter. Dette gjelder ikke minst hvor kravspesifikasjonen mellom leietakeren(e) og byggherren er under utvikling eller har en viss fleksibilitet. Det samme gjelder hvor forutsatt vederlagsformat i de ulike kontraktsleddene og -typene ikke er det samme. Etter min mening kan de tvistepunktene vi her står overfor – i hvert fall i noen grad – tilskrives slike utfordringer.

Jeg vender nå tilbake til den konkrete reguleringen som ovenfor er gjengitt.

Det synes hele veien å ha vært partenes forutsetning at **E's** tilbud – og eventuelle etterfølgende kontrakt – skulle bygge på et fastprisformat. Det forutsetter imidlertid at rammene for ytelsene som skal leveres er relativt klart definert, ellers brister fundamentet for

En løsning man kunne tenke seg hvor omfanget er uavklart, er å la totalunderentreprenøren – i forbindelse med inngivelsen av sitt tilbud – foreslå en løsning som prises. Dette er ikke helt uvanlig ved total(under)entrepriser, og kunne også vært gjort her, innenfor en predefinert ramme på NOK 1.000.000. En slik løsning måtte etter mitt syn kreve en klargjøring i konkurransegrunnlaget. Det er imidlertid ikke lagt opp til en slik løsning i beskrivelsen, og det er ut fra ordlyden mest nærliggende å forstå beskrivelsen dithen at avklaring av omfanget ville skje senere, i en prosess hvor leietaker og byggherre ville være de sentrale

Valgretten i Entreprisekontraktene – NS 8407 pkt. 14.6

NS 8407:

14.6 Valg av løsninger

Innenfor de rammer som fremgår av kontrakten, herunder 14.1 til 14.5, har totalentreprenøren rett til å velge hva slags materiale, utførelse og løsning han vil oppfylle kontrakten med.

Dersom byggherren gir pålegg, jf. 32.1, som begrenser totalentreprenørens valgrett, foreligger en endring. Vil totalentreprenøren påberope seg at en slik endring foreligger, må han varsle etter 32.2.

Funksjonsbeskrivelse (eksempel):

442 Belysningsutstyr

Det leveres komplett belysningsutstyr for fast montasje for alle rom. Det er ikke med evt. spesiell belysning som gulvlamper, bordlamper, sengelamper og veggarmaturer for eksempel i hotellrom og restauranter. Tilbudet skal forøvrig dekke et komplett lysanlegg.

I taklyspunkt på værelse i forgang ved bad leveres og monteres innfelt liten lavvoltage i messing.

Det skal medtas nattfunksjon i korridorsoner/lobby/restauranter.

Det skal i størst mulig utstrekning benyttes 12 volts armaturer i kombinasjon med energilamper. Belysningsnivået skal i alle rom tilfredsstille anbefalinger fra Selskapet for Lyskultur.



Valgretten i Leiekontraktene

Valgretten i leiekontraktene:

- Valgretten ligger hos Leietaker
- Beslutningsplan med valgmuligheter



3 LEIETAKERS ENDRINGER I KRAVSPESIFIKASJONEN

(1) Bilag 2 til Leieavtalen inneholder en beslutningsplan med valgmuligheter for Leietaker. Valg innenfor rammen av Bilag 2 gir ikke Utleier rett til kostnadsdekning eller annen kompensasjon utover det som fremkommer av Bilag 2, og heller ikke rett til utsatt Overtakelse.

LEIETAKERBESLUTNINGER

Bygningsmessig arbeider

Kontorfronter - farge/utførelse - produksjonsunderlag (systemdører)

Himling - produkt

Dører - Produkt og farge (resterende dører, plassbygde vegger)

Fast inventar - skjema (overflater 1/5 2016)

Resepsjonsdisk - Skjema (overflater 1/5 2016)

Spikerslag (vises på skjema)

Innvendige gardiner/oppheng

Rombehandlingsskjema malerarbeider. Avklarer hvem som utarbeider underlag!

Produktvalg fliser toaletter. Avklarer hvem som utarbeider underlag!

Produktvalg garderober

Grette

Valgretten tilpasses derfor ofte i entreprisekontrakten
– NS 8407 pkt. 14.6

Kontraktsomfanget i entreprisekontraktene (NS 8407):

14.6 Valg av løsninger

Innenfor de rammer som fremgår av kontrakten, herunder 14.1 til 14.5, har totalentreprenøren rett til å velge hva slags materiale, utførelse og løsning han vil oppfylle kontrakten med.

Dersom byggherren gir pålegg, jf. 32.1, som begrenser totalentreprenørens valgrett, foreligger en endring. Vil totalentreprenøren påberope seg at en slik endring foreligger, må han varsle etter 32.2.

Tillegg:

«Totalentreprenøren skal fremlegge minst to forskjellige produkt-/material-/løsningsvalg for byggherre, som byggherre kan velge uten at totalentreprenøren kan kreve vederlagsjustering eller fristforlengelse»

«Produkt-/material-/løsningsvalg skal skje in samråd med byggherre og leietaker og byggherre har den endelige valgretten innenfor rammene av kravspesifikasjonen»



Kontraktsomfanget - overslagspriser

Kontraktsomfanget i leiekontraktene:

- Kravspesifikasjonen (funksjonsbeskrivelsen) til leietaker inneholder nesten alltid noen **overslagspriser (estimer)**

Kontraktsomfanget i entreprisekontraktene (NS 8407):

- Vederlagsformat Hovedregel - Fastpris
- Ofte dårlig/uklart regulert i entreprisekontrakten
- Oppmannsavgjørelse av 01.03.17 (Herman Bruserud)

- «Byggherre har medtatt effektbelysning begrenset til en rundsum på kr 1.000.000,- eks. mva»
- «Det er lagt inn et beløp for etablering av resepsjon i 1. etasje på kr 250.000,-»



Oppmannsavgjørelse av 19.03.17 (H. Bruserud)

Funksjonsbeskrivelsen: «Byggherre har medtatt effektbelysning begrenset til en rundsum på kr 1.000.000,- eks. mva»

Det synes hele veien å ha vært partenes forutsetning at E's tilbud – og eventuelle etterfølgende kontrakt – skulle bygge på et fastprisformat. Det forutsetter imidlertid at rammene for ytelsene som skal leveres er relativt klart definert, ellers brister fundamentet for et slikt prisingsformat.

Det som – etter dette – i realiteten er anført fra BH's side i prosessen frem mot oppmannsavgjørelsen, er at E skulle lagt inn et vederlag på NOK 1.000.000 i sin kontraktspris. Som det fremkommer ovenfor er dette såpass klart i strid med vederlagsformatet man ellers har bygget på, at en slik løsning, med det som i realiteten egentlig ville fremstå mer som en «budsjettpris» el.l. måtte klargjøres på en annen måte. En slik løsning – som selvfølgelig er gjennomførbar – krever således en annen regulering i kravspesifikasjonen, for at det foreligger en tilstrekkelig klar oppfordring til å inkludere dette i tilbudsprisen. Her måtte det således fremkommet at vederlaget var tenkt avregnet på en annen måte enn det som skulle anvendes for resten av kontraktsytelsene, formodentlig etter et regningsarbeidsformat. Slike føringer ligger ikke i kravspesifikasjonen, og etter min mening ligger det således ikke en klar nok oppfordring for E's til å inkludere NOK 1.000.000 til formålene innenfor sin kontraktspris.

Grette

Estimerte summer må tilpasses bedre i entreprisekontrakten

«Tilleggsposter(datert 6. mars 2013)

Følgende poster i bilag 2 er regulerbare og justeres etter selvkost + 15 % påslag:

➤ 10.7 UPS, nødstrøm etc.

...

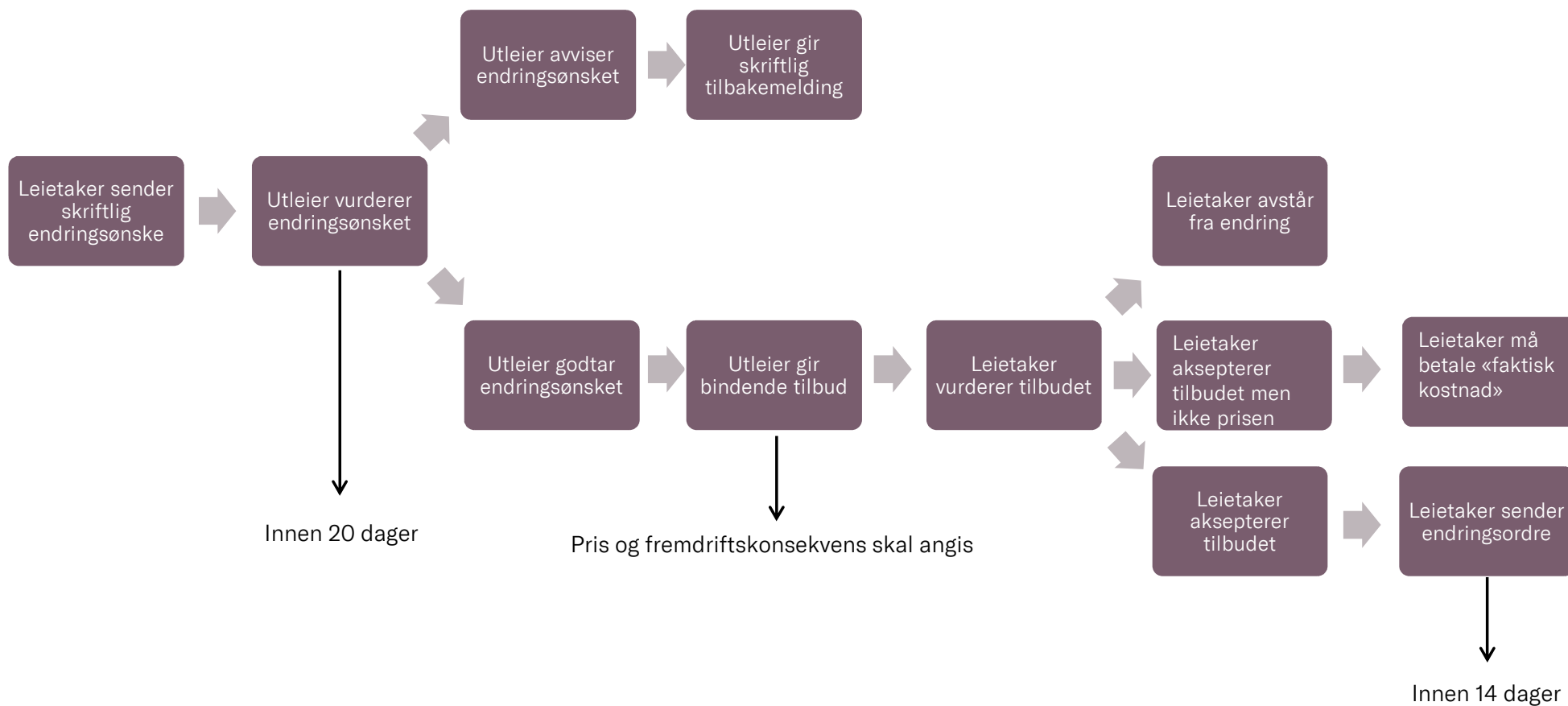
➤ 10.19 Effektbelysning i glassgårder.

E

Postene reguleres ved at HENT fremlegger dokumentert selvkost så snart omfang er avdekket og disse tillegges da avtalt påslag. Oppgitt pris på post inkluderer nødvendig prosjektering, bygningsmessige tiltak samt rigg og drift.»



Endringsreglene i Leiekontrakten



Grette

Endringssystemet – Irregulære endringer

Leiekontraktene inneholder ikke en regulering for irregulære endringer

- En kontraktsregulering av «Omtvistede endringer» anbefales derfor innarbeides særskilt hver gang i Leiekontrakten

(12) Dersom Leietaker i form av tegninger, spesifikasjoner, pålegg, møtereferat eller på annen måte som ikke følger de formelle prosedyrene for Endring ber om å få prosjektert eller utført et bestemt arbeid eller ytelse som Utleier mener ikke er omfattet av hans forpliktelser iht. Kravspesifikasjonen og tegningene, skal Utleier skriftlig anmode Leietaker om å utforme kravet iht. prosedyrene for Endring i punkt 3 (3) flg ("**Krav om Endring**"). Dersom Leietaker er uenig i at forholdet utgjør en Endring kan Leietaker i et slikt tilfelle utstede et «**Omtvistet Endringspålegg**». Ved mottak av et Omtvistet Endringspålegg plikter Utleier å gjennomføre det arbeidet som pålegget gjelder, og uenigheten om forholdet utgjør en Endring eller ikke avgjøres i.h.t Leiekontraktens tvistebestemmelse.



Grette

Prising av endringsarbeider

- Dersom ikke enighet om fastpris:
- Regning/faktiske kostnader
- Ikke påslag til BH for Leietakerendringer
- Ingen regler for at Leietaker kan kontrollere hva som faktisk medgår av løpende kostnader



Grette

3. Overtakelse

Grette

Ibrukstakelse før overlevering

Brukstakelse i leiekontraktene:

PUNKT 6 – TILLEGGSTEKST OM LEIETAKERS TILGANG TIL LEIEOBJEKTET FØR OVERTAKELSE

(6) De siste [...] uker før Overtakelse skal Leietaker ha tilgang til Leieobjektet for å gjøre egne tilpasnings- og innredningsarbeider som beskrevet i **Bilag [...]**. Partene skal føre protokoll over hvilke objekter Leietaker anbringer i Leieobjektet, og Leietaker har selv risikoen for slike objekter. Leietakers arbeider skal tilpasses Utleiers entreprenørs arbeider, slik at de ikke hindrer fremdriften i disse. Leietaker er ansvarlig for eventuell skade Leietaker forårsaker i samme utstrekning som i Leieperioden, jf. punkt 19 (1). Leietaker skal videre følge Utleiers SHA-plan og de til enhver tid gjeldende retningslinjer og krav for opphold og aktivitet på Eiendommen, herunder alle HMS-relaterte krav.

Brukstakelse i entreprisekontraktene (NS 8407):

38 Brukstakelse og prøvedrift

38.1 Brukstakelse

Er ikke annet avtalt, har byggherren før overtakelsen ikke rett til å ta kontraktsgjenstanden i bruk til sitt tiltenkte formål. Som brukstakelse regnes ikke at byggherren selv eller hans kontraktsmedhjelpere utfører arbeid på kontraktsgjenstanden eller tar deler av kontraktsarbeidet i bruk slik forutsatt i kontrakt eller fremdriftsplan. Er det foretatt delovertakelse, har byggherren rett til å ta i bruk de delene av kontraktsgjenstanden som er overtatt.



Overtakelse - leiestart

Overtakelse i leiekontraktene:

- Overtakelsesforretning skal gjennomføres
- Husleieloven § 2-1

§ 2-1. Tidspunkt for overlevering

Utleieren skal stille husrommet med tilbehør til leierens disposisjon til avtalt tid.

Er ikke annet avtalt, regnes overlevering for skjedd når leieren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til husrommet. Leieren kan nekte å overta husrommet dersom det er i vesentlig dårligere stand enn leieren kan kreve etter avtalen og bestemmelsene i dette kapittel, og overlevering skal i så fall ikke regnes for skjedd.

Overtakelse i entreprisekontraktene (NS 8407):

37.3 Byggherrens rett til å nekte overtakelse

Totalentreprenøren kan ikke kreve overtakelse før avtalt sluttfrist.

Er ikke annet avtalt, skal arbeidene være ferdigstilt for at overtakelse skal finne sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av kontraktsgjenstanden.

Byggherren kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjon som det er avtalt skal foreligge ved overtakelsen. Byggherren kan likevel ikke nekte å overta hvis mangelen har liten betydning for forvaltning, drift eller vedlikehold, og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at byggherren skal kunne vurdere om kontraktens krav er oppfylt.

Hvis byggherren urettmessig nekter å overta kontraktsgjenstanden, skal overtakelse anses å ha funnet sted.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Leieobjektet overtas i henhold til punkt 4 (1) ovenfor.

(4) I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Skjema for overtakelsesprotokoll er vedlagt som **Bilag 5**.

(5) Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem. Forhold som Leietaker kjente til ved Overtakelse kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

(6) Ved Overtakelse skal Utleier gi Leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i Leieobjektet som skal benyttes av Leietaker. Videre skal Utleier ved Overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for teknisk utstyr og innretninger i Leieobjektet. Leietaker skal i hele Leieperioden følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

Grette

3. Forsinkelse

Forsinkelse

Forsinkelse i leiekontraktene:

- Dagmulkt og erstatning
- Relativt ofte – erstatningsbestemmelser med høy risiko for BH

Forsinkelse i entreprisekontraktene (NS 8407):

40 Forsinkelse

40.1 Dagmulkt ved forsinkelse

Byggherren kan kreve dagmulkt dersom arbeidet ikke er overtatt etter punkt 37 innen de dagmulktbelagte frister som gjelder etter 40.2, eventuelt justert for fristforlengelse etter punkt 33.

40.3 Dagmulktens størrelse

Er ikke annet avtalt, skal dagmulkten per hverdag utgjøre:

- 1 ‰ av kontraktssummen ved overskridelse av sluttfristen, men ikke mindre enn kr 3000.
- 1 ‰ av kontraktssummen for den delen av kontraktsgjenstanden som skal være ferdigstilt til en dagmulktbelagt delfrist, men ikke mindre enn kr 1500.

Med hverdager menes alle dager unntatt helligdager og høytidsdager.

Det samlede dagmulktansvar er begrenset til 10 % av kontraktssummen. Begrensningen gjelder ikke ved forsett eller grov uaktsomhet.

Byggherren kan ikke kreve erstatning i stedet for dagmulkt. Dette gjelder ikke ved forsett eller grov uaktsomhet. Han kan ikke kreve erstatning for overskridelse av frister som ikke er dagmulktbelagte, med mindre det foreligger brudd på samordningsplikten, jf. punkt 41.

18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

(1) Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Eventuelle Utsettelsesperioder i henhold til Bilag 3 anses ikke som forsinkelse i henhold til dette punkt 18.

(2) Ved forsinkelse som ikke i hovedsak skyldes forhold på Leietakers side eller force majeure, påløper dagmulkt.

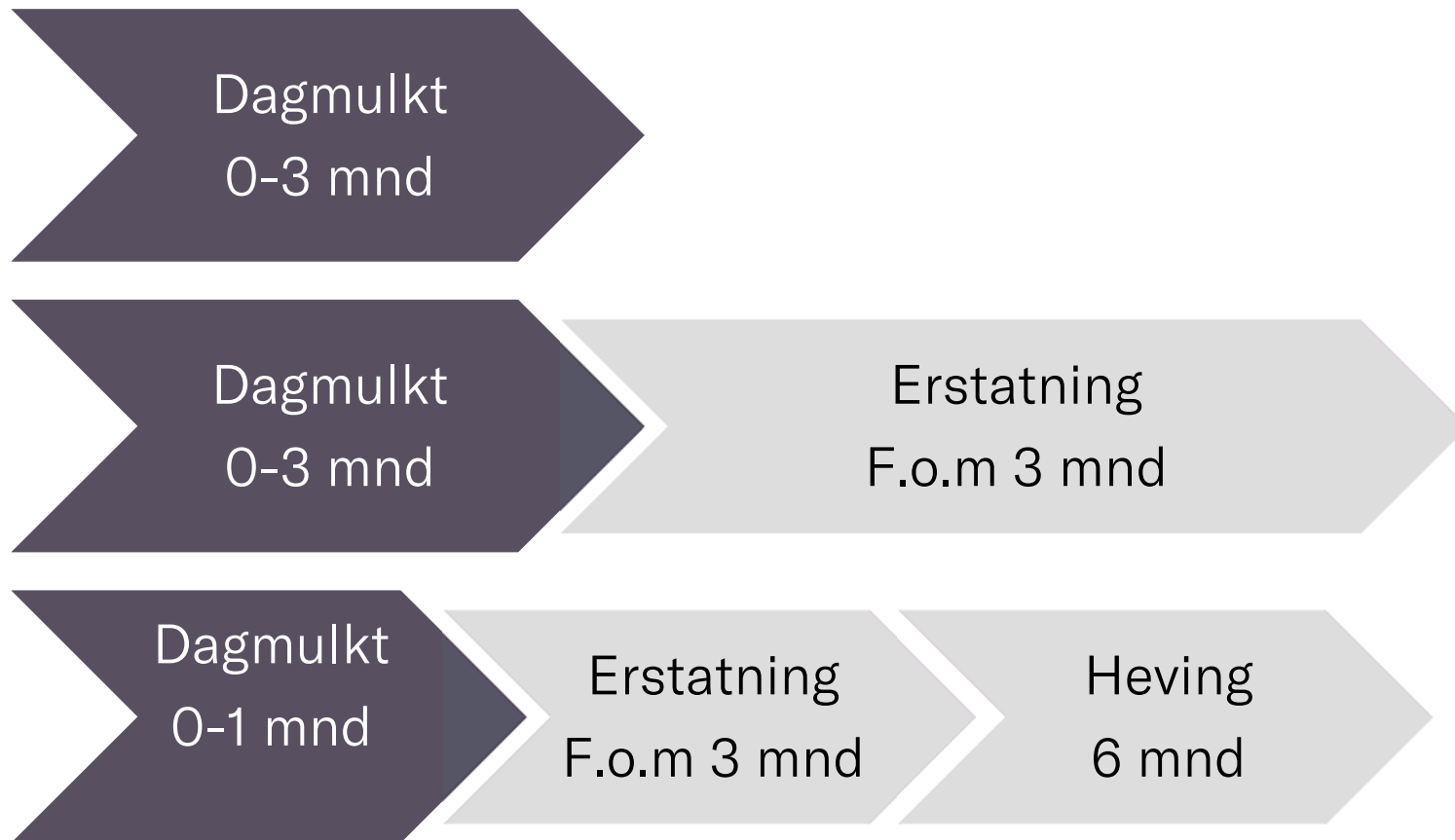
(3) Dagmulkten utgjør NOK [...] for hver kalenderdag forsinkelsen varer. Etter [...] dager økes dagmulkt daglig med NOK [...] per kalenderdag frem til Overtakelse gjennomføres.

(4) Leietaker kan ikke kreve dagmulkt for mer enn [...] dager. Leietaker kan ikke, i tillegg til krav om dagmulkt, fremme andre krav eller gjøre gjeldende andre sanksjoner overfor Utleier i forbindelse med forsinkelsen, med følgende unntak:

- Forsinkelse gir rett til avslag i Leien i henhold til punkt 18 (1).
- Forsinkelse utover [...] dager gir Leietaker rett til å heve leieavtalen.
- Forsinkelse utover [...] dager gir Leietaker, som et alternativ til dagmulkt, rett til å kreve sitt økonomiske tap erstattet etter tilsvarende regler som for mangel i punkt 18 (5). Leietaker kan, hvis et slikt krav fremmes, ikke helt eller delvis kreve dagmulkt i tillegg.

(6) Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel.

Grette



Grette

Forsering

Forsering i leiekontraktene:

- Ingen rett til å pålegge forsering

Forsering i entreprisekontraktene (NS 8407):

31.2 Pålegg om tidsmessig omlegging, herunder forsering

Dersom totalentreprenøren har krav på fristforlengelse, kan en endring gå ut på at de dagmulktbelagte tidsfrister helt eller delvis skal fastholdes.

En endring kan også gå ut på omlegging, herunder forsering etter 21.4 annet ledd.

Totalentreprenøren har plikt til å forsure eller omlegge etter første og annet ledd bare i den utstrekning dette kan skje innenfor rammen av en forsvarlig fremdrift og er praktisk mulig uten urimelige oppofrelser for totalentreprenøren. Hvis krav til samordning etter annet ledd medfører at en dagmulktbelagt frist forskyves til et tidligere tidspunkt, skal den nye fristen anses som dagmulktbelagt i den utstrekning den kan nås ved forsering innenfor de rammer som følger av foregående setning.



Grette

4. Mangler/reklamasjon

Reklamasjon

Reklamasjon i leiekontraktene:

- Overtakelsen – forhold leietaker «kjente til»
- Etter overtakelse – «innen rimelig tid» etter at leietaker «burde ha oppdaget» mangelen
- Ingen absolutt reklamasjonsfrist
- Foreldelseslovens regler

Reklamasjon i entreprisekontraktene (NS 8407):

- Overtakelsen – forhold byggherre «har eller burde ha oppdaget»
- Etter overtakelse – «innen rimelig tid» etter at byggherre «burde ha oppdaget» mangelen
- 5 års absolutt reklamasjonsfrist

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(4)I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Skjema for overtakelsesprotokoll er vedlagt som **Bilag 5**.

(5)Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem. Forhold som Leietaker kjente til ved Overtakelse kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1)Leietaker skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold av Leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av Leieobjektets inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon (akutt vedlikehold) og periodisk vedlikehold, så som overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg, utskifting av deler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av innretninger i Leieobjektet, som synlige rør, ledninger og installasjoner for forsyning av og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT.. Videre skal Leietaker besørge og bekoste vedlikehold av alle tekniske innretninger i Leieobjektet, samt utskiftning av innretninger anbragt av Leietaker. Alt arbeid Leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i Leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

Mangelsbegrepet

Mangelsbegrepet i leiekontraktene:

- Vesentlig mangel
- Leietaker bør reforhandle dette ved nybygg
- Utleier bør i så fall få inn 5 års reklamasjonsperiode

Mangelsbeføyelsen i entreprisekontraktene (NS 8407):

42 Mangel ved kontraktsgjenstanden

42.1 Mangel

Det foreligger mangel dersom kontraktsgjenstanden ved overtakelsen ikke oppfyller kravene etter punkt 14, og dette skyldes forhold totalentreprenøren svarer for.

18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

(1) Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Eventuelle Utsettelsesperioder i henhold til Bilag 3 anses ikke som forsinkelse i henhold til dette punkt 18.

(5) Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er i Leieperioden oppad begrenset til 12 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse av Leieperioden gjelder en ny, tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden.

(6) Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel.

(7) Dersom Leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at leieavtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

Mangelsbeføyelse

Mangelsbeføyelsen i leiekontraktene:

- Utbedring er ikke regulert (bakgrunnsretten)
- Erstatning for direkte tap i leiekontraktens pkt. 18

Mangelsbeføyelsen i entreprisekontraktene (NS 8407):

- Utbedring er hovedbeføyelsen

42.5 Erstatning ved mangel

Totalentreprenøren er ansvarlig for kostnadene til utbedring av skader på deler av bygget eller anlegget som ikke omfattes av kontrakten, når skaden er en følge av mangel som skyldes uaktsomhet hos totalentreprenøren. Forutsetningen er at utbedringen skjer på en rimelig og forsvarlig måte.

Har mangelen påført byggherren et økonomisk tap som ikke dekkes av de foregående bestemmelsene, kan byggherren bare kreve dette dekket dersom mangelen har sin årsak i forsett eller grov uaktsomhet hos totalentreprenøren.

18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

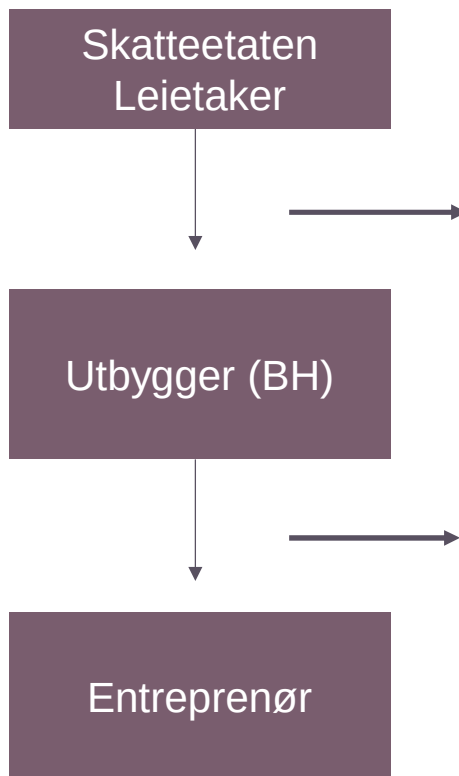
(1)Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Eventuelle Utsettelsesperioder i henhold til Bilag 3 anses ikke som forsinkelse i henhold til dette punkt 18.

(5)Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er i Leieperioden oppad begrenset til 12 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse av Leieperioden gjelder en ny, tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden.

(6)Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av forsinkelse eller mangel.

(7)Dersom Leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at leieavtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

Leietakerne klaget over dårlig inneklima (tørr luft, dårlig lukt, støv og problem med innvendig temperatur), mangelfull solskjerming, vanninntrenging gjennom fasaden, lydgjennomgang og støydemping. Entra hadde kundemøter med leietakerne og gjennomførte en brukerundersøkelse 2011 om inneklimaet i bygget. Skattedirektoratet framsatte 22.05.2012 krav om reduksjon i husleien på minimum 5 % grunnet vesentlig mangler ved lokalen, jf husll § 2-11. Entra innrømmet 5 % reduksjon i husleien fra 01.03.2009 til 30.06.2012 da Entra antok at utbedringsarbeidene ville være ferdig. Skattedirektoratet framsatt 30.08.2012 på nytt krav om reduksjon i husleien. Denne gangen på 10 % og viste til at lokalene skulle "holde god, avtalt nybygg standard og ikke over lang tid ha vesentlig funksjonsmessige mangler". Entra aksepterte 10 % reduksjon i leien fra 01.07.2012. Samlet leiereduksjon fra 01.03.2009 til 30.09.2013 er på kr 5.936.964.



Entra har gjort gjeldande at Skanska er ansvarleg for dette tapet etter kontrakten punkt 37.6, samt alminnelege entrepriserettslege prinsipp. Det er ikkje omtvista at ansvar for avleidde tap etter den aktuelle føreseigna, er avgrensa til dei grovt aktlause eller forsettlege tilfella. Entra har erkjent at tap som følgje av mishalde utbetningsplikt/rett fell på sida av ordlyden i punkt 37.6, i og med at ein ikkje har med ein direkte mangel ved kontraktsarbeida å gjera. Entra meiner likevel det gjev best samanheng i standarden å fortolka føreseigna i punkt 37.6 slik at indirekte tap krev grov aktløyse eller forsett uavhengig av mishaldet, og at det følgjeleg føreligg ansvarsgrunnlag for husleigetapet.

Skanska har vist til at det berre er der sjølv mangelen er påført ved grov aktløyse eller forsett, at Entra kan få dekkja noko avleidd tap, og at dei sjølv har erkjent at dei ikkje påropar noko slikt faktum. Skanska meiner det ikkje er grunnlag for ei slik fortolking av punkt 37.6 at ansvar for husleigetap kan gjerast gjeldande.

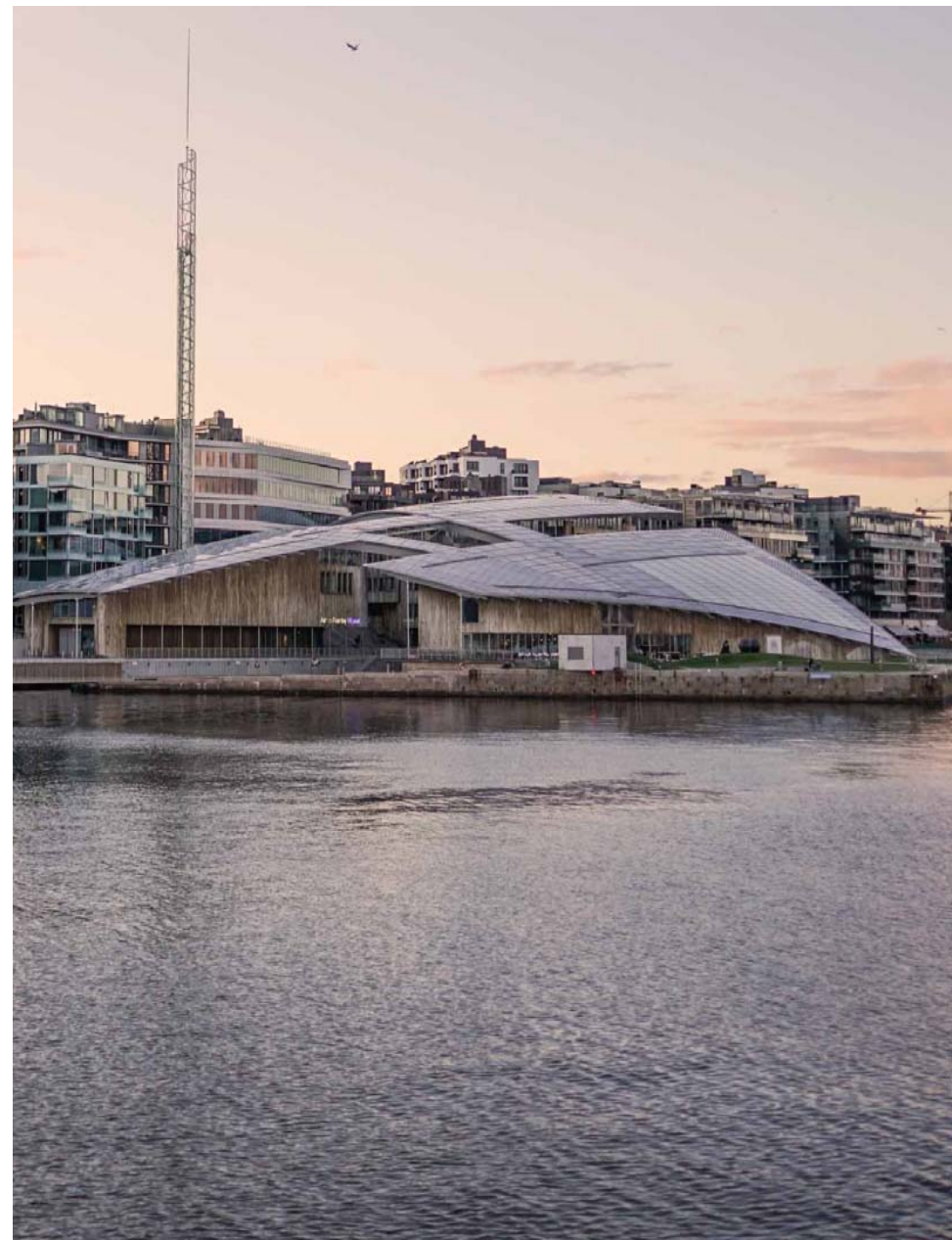
Grette

**2015-06-26. LG-2014-113544. Gulating
lagmannsrett - dom**

«Selv om dette ligger noe på siden av ordlyden, må det også antas at pkt 25.5 må gis anvendelse i forbindelse med entrepenørens forhold i tilknytning til mangelsutbedring etter overtakelsen. Regelen om at ansvar er betinget av grov skyld m.v., gjelder også her. Om byggherren krever utbedring av en påvist svikt, men entrepenøren nekter dette, vil det foreligge et forsettlig mislighold som gir selvstendig grunnlag for ansvar for det konsekvenstap som blir følgen. Her må en imidlertid være klar over at det bare er følgene av unnlatelsen av utbedring som kan kreves erstattet, og at dette kan gi et mindre omfattende ansvar enn om selve mangelen hadde vært ansvarsbetingende.

Lagmannsretten legg til grunn at føremålet med punkt 37.6 er å avgrensa totalentreprenøren sitt ansvar for avleidde tap ved simpel aktløyse. At totalentreprenøren skal kunne fråskriva seg ansvaret for grovt aktlause eller forsettelege handlingar, kan ikkje vera ein del av føremålet. Elles meiner lagmannsretten, med tilvising til Tore Sandviks vurdering, at punkt 37.6 òg kan gje grunnlag for ansvar for entrepenøren sine forhold i tilknytning til mangelsutbetring etter overtakinga.

Lagmannsretten finn på denne bakgrunn at husleigetap kan gjerast gjeldande som eit avleidd tap i medhald av kontrakten punkt 37.6 i eit tilfelle der utbetningsplikta etter kontrakten er mishalde anten ved grov aktløyse eller forsettleg».



Vi anbefaler å sikre avtalenes utforming «back to back». Hva betyr det?

- NS 8407 og «meglerstandarden» er innarbeidet i markedet, og det eksisterer ingen alternativer som er bedre å ta utgangspunkt i
- God risikostyring mot offentligrettslige rammebetingelser, kostnadskontroll for entreprisen mot leie og (ikke minst) fornøyde leietakere på overtakelse forutsetter som regel at det gjøres justeringer i både entreprisekontrakten og leiekontrakten med bilag
- Graden av tilpasninger må vurderes opp mot prosjektets omfang og kompleksitet