

# NS 8405 I 10 ARTIKLER

23. mars 2011

Innholdsfortegnelse:

|   |   |
|---|---|
| 7. Overtagelse. Prøvedrift. Del-overtagelse.....  | 1 |
| 7.1 Prøvedrift før overtagelse .....              | 1 |
| 7.2 Innkalling til overtagelse .....              | 1 |
| 7.3 Protokoll fra overtagelsen.....               | 2 |
| 7.4 Oppdragsgiver nekter å overta.....            | 2 |
| 7.5 Virkninger av overtagelsen.....               | 2 |
| 7.6 Ulovlig overtagelse eller del-overtagele..... | 3 |
| 7.7 Ordinær del-overtagelse .....                 | 3 |

## 7. Overtagelse. Prøvedrift. Del-overtagelse.

Overtagelse er hvor oppdragsgiver/byggherre formelt overtar ansvaret for prosjektet. Det er knyttet ulike rettsvirkninger til overtagelsen. Tas arbeidene i bruk uten overtagelse er det kontraktsbrudd og entreprenøren skal reagere.

### 7.1 Prøvedrift før overtagelse

Ved tekniske entrepriser plikter entreprenøren å fremlegge dokumentasjon for innregulering, testing m.v. Mangler slik dokumentasjon kan det gi grunnlag for at oppdragsgiver nekter å overta anlegget (Pkt. 32.5, 2.ledd)

Entreprenøren plikter imidlertid å varsle sin oppdragsgiver innen rimelig tid før slik prøving og gjøre rede for hvilken medvirkning det innbærer fra oppdragsgiver (Pkt. 32.2, 3.ledd).

Manglende medvirkning fra oppdragsgiver – forutsatt riktig varsling – kan gi grunnlag for krav om fristforlengelse.

### 7.2 Innkalling til overtagelse

Det er entreprenøren som skal innkalle til overtagelse. Slik innkalling skal skje med rimelig varsel – normalt anses 14 dagers forutgående varsel som rimelig (Pkt. 32.2, 2.ledd).

Forutsatt korrekt innkalling, plikter begge parter å være representert på befaringen. Uteblir en av partene uten gyldig grunn, kan den møtende part foreta befaringen aleine (Pkt. 32.3, 1.ledd). Protokollen vil da formelt sett ha virking som en ordinær protokoll fra overtagelse.

Partene skal gå en "aktsom befaring" (Pkt. 32.3, 2.ledd). Det innebærer at oppdragsgiver plikter å påpeke de feil, mangler og gjenstående arbeider som han ved en aktsom befaring registrerte eller burde registrere. Forhold som ble registrert eller burde blitt registrert på en slik befaring, men som ikke er nedfelt i overtagelsesprotokollen, anses som akseptert av oppdragsgiver og kan ikke senere fremmes. (Pkt. 32.4, b).

Kontrollen skal også innbefatte omfatte dokumentasjon fra innregulering og prøving som oppdragsgiver skal ha mottatt i tide, og senest på overtagelsen. (Pkt. 32.3, 2.ledd, 2.setning). Entreprenøren kan avvise en innsigelse til den mottatte dokumentasjon som ikke er fremkommer av protokollen.

### **7.3 Protokoll fra overtagelsen**

Det skal føres en protokoll fra overtagelsen som skal være signert av begge parter (Pkt. 32.4).

Protokollen skal vise hvem som er til stede, feil, mangler og gjenstående arbeider. Det skal så settes en rimelig frist for utbedring av de protokollerte forhold. Normalt enes partene om utbedringsfristen, men i mangel av annen enighet skal entreprenøren ha en "rimelig frist" til å utbedre de protokollerte forhold.

Dersom det er forhold som oppdragsgiver påberoper seg, men som entreprenøren ikke er enig i, skal det fremgå av protokollen. Entreprenøren skal også – kort – angi hvordan han ikke aksepterer en merknad fra oppdragsgiver. Dersom slik protest fra

entreprenøren ikke er tatt inn i protokollen anses oppdragsgivers merknad som akseptert. Forhold som er anført muntlig, men som ikke er ført inn i protokollen, kan entreprenøren senere avvise.

Protokollen skal signeres av alle tilstedeværende og hver av partene skal ha hver sitt eksemplar. Det kan anbefales å benytte NS 8430 som er en standard for overtagelse.

### **7.4 Oppdragsgiver nekter å overta**

Oppdragsgiver har rett til å nekte å overta prosjektet dersom det foreligger feil eller det foreligger slikt omfang av gjenstående arbeider at utbedringen vil hindre oppdragsgiver "den forutsatte bruken". (Pkt. 32.5, 1.ledd)

Det betyr ikke at oppdragsgiver kan forlange ethvert forhold utbedret før formell overtagelse. Han må tåle etterarbeider så lenge utbedringen ikke hindrer den forutsatte bruk.

På samme måte kan oppdragsgiver nekte overtagelse dersom det ikke foreligger innregulering og prøving i den grad dette er så vesentlig at det forhindrer oppdragsgiver å foreta den kontroll han trenger å foreta for å vurdere om arbeidet er kontraktsmessig (Pkt. 32.5, 2.ledd).

Dersom oppdragsgiver nekter å overta, inntreffer ikke alle de formelle virkninger som følger av en gjennomført overtagelse. Blant annet har entreprenøren da fortsatt ansvaret for ettersyn av bygget eller anlegget også i det tilfellet nektelsen er uberettiget.

### **7.5 Virkninger av overtagelsen**

Dersom det ikke er merknader til oppdragsgivers anførsler til protokollen, eller at entreprenøren ikke har merknader til

oppdragsgivers nektelse av å overta prosjektet, er manglende protokollering å anses som aksept (Pkt. 32.4, 2.ledd).

Virkningen av overtagelsen er at eventuell dagmulkt slutter å løpe, reklamasjonsfristen begynner å løpe, fristen til å sende slutfaktura begynner å løpe og sikkerheten kan nedtrappes (Pkt. 32.6).

## 7.6 Ulovlig overtagelse eller del-overtagele.

Oppdragsgiver har ikke anledning til å ta i bruk hele eller deler av deler av prosjektet uten at samtykke er innhentet fra entreprenøren (Pkt. 32.8, 1.setning). Det anses imidlertid ikke som urettmessig bruk dersom det er avtalt i kontrakt eller at bruken følger av den fremdriftplan som det arbeides etter. I alle andre tilfeller er samtykke fra entreprenøren nødvendig for at bruken skal være lovlig.

Tar oppdragiver i bruk deler av bygget eller anlegget uten nødvendig tillatelse, anses det som kontraktsbrudd (Pkt. 32.8, 1.ledd, 2. setning). Dette til forskjell fra NS 3430 hvor overtagelse ved brukelighet var et kontraktsmessig alternativ. Etter NS 8405 skal det holdes en overtagelsesforretning.

Entreprenøren skal da reagere med å gi oppdragsgiver en kort frist til å tre tilbake fra den ulovlige bruken eller eventuelt kreve at

det foretas en del-overtagelse (Pkt. 32.8, 2.ledd, 3.setning).

Dersom oppdragiver ikke trer tilbake fra den urettmessige bruk går risikoen for hele kontraktsarbeidet over på oppdragsgiver. Dagmulkten slutter å løpe, og reklamasjonsfristen for fullførte arbeider begynner å løpe.

Fristen for å reklamere på feil og mangler på de arbeider som var fullført på tidspunktet for den ulovlige brukstillatelse er 14 dager. For reklamasjoner som ikke er fremkommet innen denne frist gjelder de samme reglene som for reklamasjoner som ikke er fremkommet i overtagelsesprotokoll (Pkt. 36.6).

## 7.7 Ordinær del-overtagelse

Ved avtalt del-overtagelse skal det avholdes en overtagelsesforretning for de arbeider som er overtatt etter reglene for ordinær overtagelse.

Ved slik del-overtagelse skal det angis hvilke deler av anlegget som overtas og hvor stor andel dette utgjør av kontraktssummen. Det skal dernest sendes et sluttoppgjør på de arbeidene som er overtatt.

Advokatfirmaet Tryti & Co. AS

Helge A. Tryti

### Kontakt:

Advokatfirmaet  
Tryti og Co AS  
Akersgata 8  
0158 Oslo

Tlf +47 22 94 18 00  
Faks + 47 22 94 18 01  
E-post post@tryti.no  
Org 990 625 972

Medlem Den Norske  
Advokatforrening

The Parlex Group  
Internasjonalt  
advokat-nettverk

