

Overtakelsesforretning

Ved kjøp av ny bolig etter bustadsoppføringslova, står selve overtakelsen og overtakelsesforretningen sentralt. Overtakelsen av boligen representerer selve målet med avtalen. Det er ved overtakelsen at forbrukeren endelig får tatt i bruk boligen etter kanskje flere år med planlegging, byggearbeider, kostnader, og utfordringer. På samme vis ser entreprenøren frem til overtakelsen, som gir han mulighet til å avslutte prosjektet, og få utbetalt sluttvederlaget. Bustadoppføringslova § 14 regulerer når overtakelse finner sted.

Hovedregelen er at «Overtaking skjer ved overtakingsforretning.» Seriøse entreprenører innkaller til overtakelsesforretning når bygget er klart for overtakelse. Hvis formell overtakelsesforretning ikke blir gjennomført, anses også overtakelse å ha funnet sted hvis boligen er fullført, og forbrukeren tar boligen i bruk.

Overtakelse ved innflytting forutsetter at boligen for det meste er ferdig, og at hele boligen tas i bruk. Dersom forbrukeren for eksempel flytter inn deler av flyttelasset i boder og en utleiedel, er ikke dette forhold som tilsier at forbrukeren har foretatt faktisk overtakelse. I praksis gjennomføres de aller fleste overtakelser av nybygg ved en egen overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Entreprenøren kaller inn til overtakelsesforretningen, med et skriftlig varsel som skal gis minimum 7 dager før overtakelsesdatoen.

Overtakelsesforretningen er en viktig og formell hendelse, og det er mange rettslige konsekvenser knyttet til gjennomføringen av overtakelsen. Ved overtakelsen går man en grundig befaringsrunde, der hele boligen inspiseres – innvendig og utvendig. Her er det viktig å ikke forhaste seg. Det er hensiktsmessig å ta med en takstmann som har inngående kunnskap om hva hvilke krav som stilles i bygningsforskrifter og krav om fagmessig utførelse. Renner vannet mot slukt på badet? Er alle fliser og fuger pent ferdigstilt? Virker lyset alle steder det er montert lamper? Er det knirk i gulvet? Virker avtrekksvifter? Er alle punkter til elektrisitet, kabel-tv, internett mv der det skal være? Er lister pent montert, er overflater pent utført, og i henhold til avtalen osv.

Det skal skrives protokoll fra overtakelsen. Protokollen bør angi:

- Når overtakelse fant sted
- Hvem som var til stede
- Hvilke merknader om mangler som forbrukeren hadde
- Om entreprenøren aksepterer forbrukerens påstand om mangler eller ikke
- Hvilken frist man ble enige om for utbedring av mangler man er enige om
- Om forbrukeren krevde å holde tilbake et beløp i påvente av utbedring av mangler

Det er viktig at protokollen er så utfyllende og presis som mulig. Mangler som forbrukeren oppdager på overtakelsesforretningen må det reklameres på der og da, og alle slike

reklamasjoner nedfelles skriftlig i protokollen. En grundig jobb ved utarbeidelse av protokollen kan bidra til å forebygge senere tvister!

Når overtakelsen har funnet sted, inntreer en rekke juridiske konsekvenser, der mest sentrale er:

- Forbrukeren mister retten til å avbestille eller heve
- Risikoen for bygget overtas av forbruker
- Entreprenøren har ikke lenger plikt til å holde bygget forsikret – og forbrukeren må sørge for at han har tegnet boligforsikring
- Eventuelle dagbøter slutter å løpe
- Reklamasjonsfrister begynner å løpe
- Entreprenøren for krav på sluttoppgjør for arbeidene/leveransen av boligen

Som forbruker bør du huske på følgende ved overtakelsesforretningen:

- Sørg for å møte til overtakelsesforretningen – hvis ikke kan entreprenøren med loven i hånd anse at overtakelse har funnet sted.
- Ta med alle relevante papirer for prosjektet – prospekt, kjøpekontrakt, korrespondanse med entreprenør etc.
- Pass på at det skrives protokoll fra overtakelsen. Vær nøye med å få med alt av mangler. Forhold du ikke påpeker anses som hovedregel akseptert, med mindre det er snakk om skjulte mangler.
- Som forbruker har du anledning til å holde igjen en passende sum for å dekke avdekede mangler. Bruk denne retten hvis ikke alt er i orden. Merk at du bare kan holde igjen det som anses nødvendig for å rette konstaterte mangler.
- Ta med en takstmann. En dyktig takstmann kan påvise mangler som mange forbrukere overser.
- Dersom det har vært, eller du har grunn til å frykte at det kan bli konflikt med entreprenøren – ta med en advokat som har god kjennskap til entrepriserett og bustadoppførringsloven.

Ta kontakt om du trenger hjelp med overtakelsesforretning.