

Overtakelse av anlegg

Av Trygve Sundt

Gjennomføringen av et byggeprosjekt, med de ulike fasene, er definert i norsk standard.

Overtakelsen har en formell side styrt av avtaledokumenter og formelle forhold. Dessuten en praktisk side ved at en kontrollerer at anlegget har den bestemte innhold og kvalitet slik beskrevet, tegnet og avtalt før og i byggeperioden.

De formelle elementene i et byggeprosjekt vil normalt være:

- Etablering av byggeprosjektet med bl.a. kontraktsdokumenter.
- Opplegg for gjennomføring av byggeprosessen med bl.a. møter, varslar, sikkerhetsstillelser og forsikringer.
- Avtale om entreprenørens og byggherrens hovedytelser.
- Gjennomføring av byggearbeidene.
- Overtagelse.
- Gjennomføring av garantiarbeider og rettinger.
- Sluttoppgjør.

Formelt er overtagelsesprosessen styrt av kontraktsdokumentene som vanligvis er basert på til norsk standard for avtale om bygge- og anleggsprosjekter. NS 8405 som er den omfattende, og NS 8406 som er den "forenklete" versjonen, eller til avtale knyttet til Bustadoppføringslova.

Overtagelsesforretning for et anlegg eller et bygg er prosessen der byggeobjektet overdras fra entreprenør til byggherre.

Prosedyrer for overtakelse:

- I rimelig tid før arbeidene er avsluttet innkalles til overtakelsesforretning. (Normalt 14 dager).

- Før overtakelsesforretning skal utarbeidelse av "som bygget" dokumentasjon og FDV dokumentasjon, opplæring av driftspersonell, rutiner for skjøtsel, regler for ferdigbefaring og kontroll/samsvarserklæringer være påbegynt eller gjennomført.
- Regler for hvem som deltar vil avhenge av byggherrens retningslinjer. Normalt skal representanter for byggherren, representanter for entreprenøren, byggeleder og prosjekterende delta. Det kan også være aktuelt at brukere deltar.
- Det skal etableres en overtakelsesprotokoll med mangelliste.
- Protokollen skal signeres av de involverte på stedet.



Målet er vakre og holdbare grøntanlegg.
Foto: Hege Abrahamsen



Overtakelsesprosessen bør baseres på retningslinjene i NS 8430. Overtakelse av bygg og anlegg. Det er utarbeidet følgende blanketter til standarden:

- Byggblanett 8430 A: Overtakelsesprotokoll – Næringsforhold
- Byggblanett 8430 B: Mangelliste – Næringsforhold
- Byggblanett 8430 C: Innkallingsbrev - Forbrukerforhold
- Byggblanett 8430 D: Mangelliste - Forbrukerforhold

Blanketter knyttet til næringsforhold som gjelder om en benytter NS8405 eller NS8406 som avtalegrunnlag. Forbrukerforhold gjelder om avtalen er knyttet til "bustadoppføringslova".

Overtakelse av grøntanlegg /uteanlegg.

Et grøntanlegg er normalt ikke ferdig ved overtagelse. Garantier for grøntanlegg er som oftest knyttet til en avtale om skjøtsel, til dels over lang tid. Uansett er det regler, primært fastsatt i Plan- og bygningsloven med forskrifter som gjelder. Teknisk forskrift (TEK) angir minimumskrav til bygg og anlegg. Hvert enkelt byggetiltak blir dessuten supplert med kontrakts krav, som er av privatrettslig karakter. NS 3420, som presiserer hvilke kvalitet det skal være på anlegget ved overtagelse, bør også sees på som en minimumsstandard. Ofte er det hensiktsmessig at det spesifiseres en mer detaljert kvalitet i

beskrivelsen, eller på tegninger.

Primært skal entreprenøren sørge for at beskrevet kvalitet leveres. Byggherren eller dennes representant må deretter kontrollere at dette er tilfelle.

Dersom det er feil eller mangler i anlegget skal det settes opp en mangelliste som undertegnes av begge parter. Det foreligger mangler dersom kontrakts- arbeidet ved overtakelsen ikke er i den stand byggherren har krav på etter kontrakten, og dette skyldes forhold entreprenøren svarer for.

Varsling om mangel

Dokumentasjon av mangler er den viktigste funksjonen for protokollen. Mangelen skal angis i overtakelsesprotokollen eller i et vedlegg til denne. Alle mangler skal beskrives slik at de er identifiserbare hva gjeler innhold og sted. Byggherren taper sin rett til å gjøre krav knyttet til mangel gjeldende, dersom det ikke senest ved overtakelsesforretningens varsles om mangel.



Hvem skal sørge for at dette lindetreet kan stammes opp og gi plass til parkering i framtida? Plantekvalitet handler både om bestilling og mottak. Foto: Renate Nyrud, E-plant Norge.

Eksempler på feil eller mangler i et grøntanlegg:

- Overflater har feil fallforhold, eller mangelfull jevnhet.
- Materialer eller utførelse er ikke i samsvar med beskrevet kvalitet eller normal håndverksmessig standard og kvalitet.
- Planter (trær og busker) er levert med mangelfull kvalitet.
- Planter er ikke i god vekst ved overlevering.
- Grasarealer har ikke tilfredsstillende tetthet, eller er infisert med ugras.
- Mangelfull dokumentasjon, f. eks av herkomst for vegetasjon.

Frist for retting skal være rimelig og bør avtales i overtakelsesprotokollen.

Skjøtsel

Bransjen har etter hvert utviklet en tradisjon for at skjøtsel skal være inkludert i et prosjekt. Dette er en skjøtsel som skal bringe grøntanlegget gjennom etableringsfasen. Det er ikke akseptabelt å hevde at mangelfull kvalitet på materialer og utførelse skal kompenseres ved skjøtselstiltak. Skjøtselstiltak skal videre utvikle grøntanlegget fra det nivået det skal ha ved overtagelsen.



Å gjenkjenne god plantekvalitet kan en lære seg.
Foto: Renate Nyruud, E-plant Norge

Sanksjoner

Dokumentasjon av mangler – aksept for krav om retting.

Mangel ved kontraktarbeidet som byggherren har påberopt i rett tid, har entreprenøren rett og plikt til å utbedre for egen kostnad, med mindre kostnadene til utbedringen vil bli uforholdsmessig store i forhold til det som oppnås.

Tilbakehold av betaling.

Det kan gjennomføres en oppsplitting av sluttoppgjør i et akseptert omstridt krav. Byggherren kan tilbakeholde et beløp til sikkerhet for eventuelle erstatningskrav.

Nekte overtakelse av anlegg.

Byggherren kan nekte å overta kontraktarbeidet hvis det ved overtakelsesforretningen påvises slike mangler at disse eller utbedringen av dem vil hindre den forutsatte bruken av kontraktarbeidet. Dersom mangelen er av en slik karakter at byggherren neker å overta anlegget, bør dette begrunnes i protokollen. Om man skal nekte overtakelse, må den være av en slik karakter at en ikke kan benytte anlegget eller bygget til det formål som er tenkt.

Hvis byggherren urettmessig neker å overta kontraktarbeidet, skal overtakelse anses å ha funnet sted. Økonomisk sett den alvorligste sanksjonen.

Trygve Sundt er landskapsarkitekt og partner og daglig leder i Sundt & Thomassen AS.