

Entreprisekontrakt – salgs- og leveringsbetingelser Nyhusforeningen

§ 1. Almindelige bestemmelser

Stk. 1. Salgs- og leveringsbetingelser for nyhuse er udarbejdet af Nyhusforeningen og finder anvendelse ved dets medlemmers indgåelse af aftaler om opførelse af nyhuse og kan ikke anvendes af andre end Nyhusforeningens medlemmer.

Stk. 2. I det følgende betegnes køberen som "bygherre" og nyhusproducenten som "entreprenør".

Stk. 3. Fravigelse af betingelserne gælder kun, når det tydeligt og udtrykkeligt angives, på hvilke punkter fravigelse skal ske.

Stk. 4. Hvis ikke andet er bestemt, forstås ved "arbejdsdage" alle mandage til og med fredage, der ikke er helligdage. Juleaftensdag, nytårsaftensdag samt alle dage i industriferien regnes endvidere ikke som arbejdsdage.

Stk. 5. Ved "arbejdet" forstås i disse betingelser også projektet, og ved "underentreprenører" også rådgivende teknikere antaget af entreprenøren.

Stk. 6. Såvel bygherre som entreprenør er med de ændringer, som følger af nærværende salgs- og leveringsbetingelser, ansvarlig over for hinanden efter dansk rets almindelige regler, herunder for forsinkelse.

§ 2. Nyhusprojektet

Stk. 1. Byggekontrakten indgås på baggrund af tegninger og materialebeskrivelse for opførelse af et hus med et normalt fundament på en byggegrund som beskrevet i § 3. Entreprisegrænsen er yderkanten af fundamentet.

Stk. 2. Inden entreprenørens detailprojektering i henhold til byggekontrakten kan der som tillæg til kontrakten aftales ændringer i nyhusets omfang, indretning og materialer. Tillægget til kontrakten prissættes af entreprenøren og indgår som en del af byggekontrakten. Herefter kan der ikke foretages ændringer i nyhusprojektet.

Stk. 3. Hvis nyhusprojektet ikke kommer til udførelse, kan entreprenøren forlange tegninger, beskrivelse og beregninger mv. tilbageleveret.

§ 3. Byggegrunden

Stk. 1. Medmindre andet er aftalt, forudsættes byggegrunden at

- a) være ryddet og med etableret byggevandstik og stik for byggestrøm,
- b) være plan hvorved forstås at terrænkoter ved fundament hjørner og det derimellem liggende terræn ikke afviger mere end +/- 10 cm,
- c) have adgangsforhold for det til byggeriet anvendte materiel frem til byggefeltet,
- d) være bæredygtig for normal fundering, og
- e) være tilgængelig for arbejdets udførelse uden hindringer, herunder forurening, gamle fundamenter, træstubbe, store sten eller vandårer.

Stk. 2. Inden detailprojekteringen iværksætter entreprenøren for bygherrens regning sædvanlig jordbundsundersøgelse på grunden samt forundersøgelse ved landinspektør, herunder afsætning af hovedlinier. Bygherren bærer risikoen for at skelpæle er synlige og rigtigt placeret.

Stk. 3. Bygherren sørger for, at samtlige tilslutningsafgifter betales så betids at byggearbejdernes påbegyndelse ikke sinkes, samt at el- og vandforsyningen opretholdes i hele byggeperioden.

§ 4. Hindringer på byggegrunden

Stk. 1. Inden detailprojekterings igangsætning har bygherren ret til at annullere byggekontrakten, såfremt jordbundsundersøgelsen påviser blødbund, forurening eller andre hindringer på byggegrunden, og de nødvendige foranstaltninger herimod skønnes at medføre en merudgift på mere end 5% af entreprisesummen. Hvis bygherren ønsker at annullere byggekontrakten, skal entreprenøren have skriftlig meddelelse herom inden 8 arbejdsdage efter bygherrens modtagelse af entreprenørens skøn over merudgiften. Har entreprenøren ved indgåelsen af byggekontrakten afgivet et overslag over udgiften til ovennævnte foranstaltninger, kan bygherren dog kun annullere byggekontrakten, hvis overslaget forøges som følge af jordbundsundersøgelsen med et beløb, der i sig selv udgør mere end 5% af entreprisesummen tillagt det oprindeligt afgivne overslag.

Stk. 2. Konstateres det under arbejdets udførelse, at byggegrunden indeholder andre eller større hindringer end forudsat på baggrund af jordbundsundersøgelsen, iværksætter entreprenøren de nødvendige akutte foranstaltninger til imødegåelse heraf for bygherrens regning. Bygherren har herefter ret til at annullere byggekontrakten, såfremt den skønnede merudgift vil overstige 5% af entreprisesummen, jf. dog stk. 1, 3. pkt. Når bygherren har ret til at annullere byggekontrakten, skal entreprenøren hurtigst muligt standse arbejdet og meddele bygherren den skønnede merudgift. Hvis bygherren ønsker at annullere byggekontrakten, skal entreprenøren have skriftlig meddelelse herom inden 3 arbejdsdage efter bygherrens modtagelse af entreprenørens overslag over merudgiften.

Stk. 3. Entreprenøren kan ophæve byggekontrakten, hvis bygherren ikke har forhøjet byggelånet og den i henhold til § 9 stillede sikkerhed med et beløb svarende til den skønnede merudgift inden 3 arbejdsdage efter entreprenørens anmodning herom .

Stk. 4. Ved annulation efter stk. 1, og 2, og ophævelse efter stk. 3, har entreprenøren ret til dækning af samtlige udgifter, han har haft og får i forbindelse med byggesagen. Bygherren skal således ikke dække entreprenørens - og ej heller underentreprenørers og leverandørers - fortjeneste på ydelser, der ikke er kommet til udførelse.

§ 5. Entreprisesummen

Stk. 1. Entreprisesummen er den samlede sum ifølge byggekontrakten og tillægget til kontrakten, jf. § 2.

Stk. 2. Entreprisesummen omfatter

- a) projektering og udførelse af nyhusprojektet i henhold til gældende byggelov, bygningsreglement og andre offentlige forskrifter,
- b) udarbejdelse af finansieringsplan, driftsbudget, kontrakt samt eventuelt byggeregnskab,
- c) tegning af normal bygningskaskoforsikring med præmie betalt indtil bygherrens overtagelse af risiko for det udførte projekt, og
- d) tegning af villaforsikring inkl. byggetryghedsforsikring med præmie betalt for 1 år fra indflytningssdagen med mulighed for forlængelse for købers regning, dog kan byggetryghedsforsikringen maksimalt forlænges med 4 år.

Stk. 3. Entreprisesummen omfatter således eksempelvis ikke

- a) udgifter til landinspektør og jordbundsundersøgelser,
- b) etablering og nedgravning af stikledninger, afgifter og indskud vedrørende kloak, vand, el,

- gas, fjernvarme og offentlige værker i øvrigt,
c) gebyr til byggetilladelse, approbation af kloak, skorsten og lignende offentlige godkendelser,
d) udgifter i forbindelse med byggeriets finansiering og sikkerhedsstillelse, jf. §§ 8 og 9,
e) øgede udgifter ved byggeri i vinterperioden (1. oktober - 30. april),
f) påfyldning af fyringsolie på nyhusets permanente anlæg,
g) el, gas, varme og vand i opførelsestiden,
h) retablering af fortov, vejanlæg og lignende, når skadeforvoldelsen ikke kan bebrejdes entreprenøren,
i) øgede omkostninger som følge af ændring af merværdiafgiften (moms), byggeloven, bygningsreglementet eller andre offentlige forskrifter offentliggjort efter tilbudstidspunktet,
j) øget sokkelhøjde, ekstrafundering og pilotering,
k) hindringer, jf. § 3, stk. 1, litra e,
l) rydning af byggefelt, etablering af tilkørselsveje samt udlægning af jernplader,
m) etablering af byggestrøm og byggevand, og
n) etablering af afløbsledninger, drænledninger og faskine.

Stk. 4. Ved opstart senere end det i byggekontrakten anførte tidspunkt sker der indeksregulering af entreprisen efter det af Danmarks Statistik udregnede reguleringsindeks for boligbyggeri i perioden indtil opstart. Medmindre andet aftales sker beregningen efter det samlede reguleringsindeks og med datoen for det i byggekontrakten aftalte starttidspunkt som begyndelsesindeks.

§ 6. Byggekontrakten

Stk. 1. Aftale om opførelse af et hus træffes ved et særligt dokument, byggekontrakten. Der skal henvises til de dokumenter, som danner grundlag for aftalen.

Stk. 2. Bygherren foretager stemplingen af byggekontrakten med 1% af entreprisen.

Stk. 3. I henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. er bygherren berettiget til at annullere den indgåede aftale, såfremt entreprenøren modtager skriftlig meddelelse herom inden 6 hverdage efter aftalens indgåelse. Inden fortrydelsesfristen begynder at løbe, skal entreprenøren give bygherren oplysning om fortrydelsesretten i et særskilt dokument.

§ 7. Overdragelse af rettigheder og forpligtelser

Stk. 1. Overdrager entreprenøren uforfaldne krav i henhold til aftalen, går transporter, der står i forbindelse med arbejdets udførelse, forud for andre transporter.

Stk. 2. Entreprenøren kan lade arbejdet eller dele heraf udføre ved underentreprenør. Entreprenøren bevarer dog det fulde ansvar for arbejdets udførelse.

§ 8. Byggelån

Stk. 1. Bygherren skal i et pengeinstitut optage byggelån, som i det mindste er af en sådan størrelse, at det dækker entreprisen samt de byggeriet vedkommende udgifter, som falder uden for entreprisen, og som er nødvendige for byggeriets afslutning og endelige finansiering.

Stk. 2. Byggelånet må kun anvendes til dækning af entreprisen og udgifter der vedrører byggeriet. Bygherren meddeler entreprenøren primærtransport i byggelånet for entreprisen.

men.

Stk. 3. Bygherren er berettiget til at erstatte byggelånet helt eller delvist med forhåndslån.

§ 9. Bygherrens sikkerhedsstiftelse

Stk. 1. Bygherren skal udstede et ejerpantebrev, hvis størrelse som minimum svarer til byggelånet, jf. § 8, stk. 1.

Stk. 2. Ejerpantebrevet håndpant sættes primært til sikkerhed for byggelånet og sekundært håndpant sættes det til sikkerhed for entreprenørens krav på entreprisesummens betaling og de byggeriet vedkommende udgifter, som falder uden for entreprisesummen.

Stk. 3. Bygherren er berettiget til at stille bankgaranti i stedet for sekundær håndpant i ejerpantebrevet.

ENTREPRISENS UDFØRELSE

§ 10. Entreprenørens ydelse

Stk. 1. Arbejdet skal udføres i overensstemmelse med byggekontrakten og fagmæssigt korrekt.

Stk. 2. Entreprenøren skal levere alle materialer og præstere alle fornødne bydelser til arbejdets færdiggørelse.

Stk. 3. Materialer og andre leverancer, som er bestemt til indføjelse i arbejdet, skal leveres af entreprenøren uden ejendomsforbehold. Når de pågældende genstande er leveret på byggepladsen, tilhører de bygherren.

Stk. 4. Entreprenøren sørger for nødvendig godkendelse af projektet, foretager anmeldelser, ansøger om tilladelser, rekvirerer syn og fremskaffer attester, der vedrører selve arbejdets udførelse. Bygherren underrettes i fornødent omfang herom.

Stk. 5. Entreprenøren har ret til at opsætte sædvanlig skiltning under opførelsen.

§ 11. Arbejdets forringelse

Stk. 1. Forringes, ødelægges eller bortkommer arbejdet eller dele af dette inden afleveringen, skal entreprenøren for egen regning sørge for kontraktmæssig ydelse, medmindre forholdet kan henføres til bygherren.

Stk. 2. Ved indflytning inden afleveringsforretningen betragtes arbejdet som afleveret.

§ 12. Ændringer i arbejdet

Stk. 1. Ændringer i nyhusprojektets art og omfang kan normalt ikke foretages udover ændringer indeholdt i tillægget til byggekontrakten, jf. § 2, stk. 2.

Stk. 2. Såfremt ændringer aftales, indgås aftalen om ændringen og vederlaget herfor skriftligt. § 3 gælder tillige for dette arbejde.

Stk. 3. Entreprenøren kan for bygherrens regning iværksætte ydelser som er af akut karakter uden forudgående indhentelse af bygherrens accept.

BETALING

§ 13. Betaling

Stk. 1. Betaling sker efter en rateplan, der indgår i byggekontrakten. Rateplanen angiver, ved hvilke stadier og med hvilke beløb entreprisen eller dele heraf skal betales.

Stk. 2. Hvis der ved et ekstraarbejde ikke træffes aftale om tidspunktet for betaling, kan betaling kræves ved ekstraarbejdets færdiggørelse.

Stk. 3. Senest 40 arbejdsdage efter afleveringen fremsender entreprenøren en slutopgørelse. Efter at bygherren har modtaget slutopgørelsen, kan entreprenøren ikke fremkomme med yderligere krav - bortset fra sådanne, der er taget specificeret forbehold om i slutopgørelsen.

Stk. 4. Betaling i henhold til stk. 1-3, er forfalden 10 dage efter fakturadato. Ved senere betaling forrentes entreprenørens tilgodehavende fra forfaldsdagen.

Stk. 5. Ved uenighed om en opgørelse skal bygherren betale tilgodehavender, som parterne er enige om.

Stk. 6. Såfremt bygherren finder, at et krævet beløb ikke er forfaldent, skal han meddele dette skriftligt til entreprenøren.

STANDSNINGRET

§ 14. Entreprenørens ret til at standse arbejdet

Stk. 1. Hvis bygherren ikke har betalt forfaldne beløb ved betalingsfristens udløb, kan entreprenøren efter skriftligt varsel på 5 arbejdsdage standse arbejdet.

Stk. 2. Entreprenøren kan endvidere straks standse arbejdet ved bygherrens konkurs eller betalingsstandsning, eller hvis der åbnes forhandlinger om tvangsakkord, eller bygherrens økonomiske forhold i øvrigt viser sig at være sådanne, at denne må antages at være ude af stand til at opfylde byggekontrakten. Det er dog en betingelse, at bygherren ikke har stillet - eller på entreprenørens opfordring ikke straks stiller - bankgaranti eller lignende betryggende sikkerhed for opfyldelsen af den resterende del af kontrakten.

TIDSFRISTER

§ 15. Tidsfrister

Stk. 1. Entreprenøren skal indgive byggeandragende inden en i byggekontrakten anført frist, efter at underskrevet entreprisekontrakt, skøde på grunden og matrikelkort med målerblad samt andre lignende dokumenter, hvis fremskaffelse påhviler bygherren, er entreprenøren i hænde.

Stk. 2. Udførelsen af byggeriet skal være færdiggjort inden for det i byggekontrakten fastsatte antal arbejdsdage tillagt eventuel tidsfristforlængelse jf. § 16. Bygherren må ikke tage huset og grunden i brug inden afleveringsforretningen, jf. § 18, har været afholdt.

§ 16. Entreprenørens ret til tidsfristforlængelse

Stk. 1. Entreprenøren har ret til forlængelse af tidsfrister ved forsinkelse af arbejdet, der er en følge af

1) ændringer i arbejdets art og omfang,

- 2) bygherrens forhold, herunder andre arbejder som bygherren selv udfører eller lader udføre ved anden entreprenør, og som griber forstyrrende ind i entreprenørens arbejde,
- 3) forhold, der opstår uden entreprenørens skyld, og over hvilke entreprenøren ikke er herre, f.eks. krig, usædvanlige naturbegivenheder, brand, strejker, lock-out, hærværk eller tyveri,
- 4) nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, som forhindrer eller forsinker arbejdet, når sådant vejrlig forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt for den pågældende årstid og egn,
- 5) offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes entreprenørens egne forhold,
- 6) at nødvendige tilladelser fra myndighederne til byggesagens gennemførelse ikke foreligger senest 20 arbejdsdage - eller indenfor den i byggekontrakten anførte frist - efter, at fyldestgørende projektmateriale er blevet indsendt til myndighederne, eller
- 7) at byggeriets finansiering og bygherrens sikkerhedsstillelse, jf. SL §§ 8 og 9, ikke foreligger inden en i byggekontrakten anført frist.

Stk. 2. Entreprenøren skal dog søge forsinkelsen undgået eller begrænset ved sådanne dispositioner, som med rimelighed kan kræves.

Stk. 3. Anser entreprenøren sig berettiget til forlængelse af en frist, skal bygherren snarest muligt underrettes skriftligt. Entreprenøren skal på forlangende godtgøre, at den indtrådte forsinkelse skyldes det påberåbte forhold.

Stk. 4. Har entreprenøren ret til tidsfristforlængelse for forhold nævnt i stk. 1, tilkommer der ham en sådan tidsfristforlængelse, at leverancen på rimelig vis kan indpasses i entreprenørens leveringsprogram.

§ 17. Entreprenørens hæftelse ved forsinkelse

Stk. 1. Forsinkelse, som ikke giver entreprenøren ret til tidsfristforlængelse, er ansvarspådragende.

Stk. 2. I tilfælde af entreprenørens ansvarspådragende forsinkelse har bygherren krav på en dagbod på 1 % af entreprisesummen eksklusiv moms pr. arbejdsdag arbejdets færdiggørelse forsinkes.

Stk. 3. Erstatningskrav for forsinkelse kan ikke rejses ud over dagboden.

AFLEVERING

§ 18. Afleveringsforretning

Stk. 1. Umiddelbart inden arbejdets færdiggørelse skal entreprenøren give bygherren skriftlig meddelelse om tidspunktet herfor (færdigmelding). Entreprenøren skal samtidig med fremsendelse af færdigmeldingen indkalde til en afleveringsforretning. Afleveringsforretningen finder sted på det tidspunkt, der er fastsat i indkaldelsen, medmindre bygherren straks ved modtagelsen af indkaldelsen gør indsigelse mod tidspunktet. I så fald afholdes afleveringsforretningen senest 10 arbejdsdage efter det angivne tidspunkt for færdiggørelse, medmindre der træffes aftale om et andet tidspunkt.

Stk. 2. Arbejdet anses for afleveret til bygherren, når afleveringsforretningen har fundet sted, medmindre der ved denne er påvist væsentlige mangler. Er dette tilfældet, afholdes en ny afleveringsforretning som efter stk. 1, når entreprenøren har givet bygherren skriftlig meddelelse om, at manglerne er afhjulpet.

§ 19. Afleveringsprotokol

Stk. 1. Ved afleveringsforretningen udfærdiges et dokument (afleveringsprotokol), hvori anføres påberåbte mangler ved arbejdet og eventuelle andre forhold, påpeget af bygherren. I tilknytning hertil anføres entreprenørens mulige bemærkninger. Parternes stillingtagen til, om arbejdet er afleveret, skal fremgå af dokumentet.

Stk. 2. Der aftales ved afleveringen en frist for entreprenørens afhjælpning af mangler påvist ved afleveringen. Fristens længde fastsættes under hensyntagen til manglernes art og omfang samt forholdene i øvrigt.

Stk. 3. Dokumentet underskrives af bygherren og entreprenøren.

Stk. 4. Hvis en part ikke er repræsenteret ved afleveringsforretningen, kan denne gennemføres uden den pågældende parts medvirken. Den mødte part skal snarest muligt give den anden part skriftlig underretning om afleveringsforretningens gennemførelse og om indholdet af afleveringsprotokollen.

MANGLER

§ 20. Mangler påvist ved afleveringen

Stk. 1. Entreprenøren har pligt og ret til at afhjælpe mangler, der påvises ved afleveringen inden for den aftalte frist, jf. § 19, stk. 2.

Stk. 2. Entreprenøren skal give bygherren skriftlig meddelelse, når manglerne er afhjulpet.

§ 21. Mangler påvist efter aflevering

Stk. 1. Entreprenøren har i 5 år efter afleveringen pligt og ret til at afhjælpe mangler, der påvises efter afleveringen.

Stk. 2. Bygherren kan kun påberåbe sig sådanne mangler, hvis entreprenøren har fået skriftlig meddelelse herom inden rimelig tid efter, at manglerne er eller burde være opdaget. Dette gælder dog ikke, hvis entreprenøren har gjort sig skyldig i groft uforsvarligt forhold.

Stk. 3. Der aftales en frist til entreprenørens afhjælpning af påviste mangler. Fristens længde fastsættes under hensyntagen til manglernes art og omfang samt forholdene i øvrigt. Entreprenøren skal give bygherren skriftlig meddelelse, når manglerne er afhjulpet. Afhjælpning af en mangel kan udskydes til foretagelse sammen med afhjælpning af eventuelle mangler, konstateret ved 1-års eftersynet, jf. § 26, forudsat at manglen ikke forværres derved, og at udskydelsen ikke medfører ulempe for bygherren.

§ 22. Mangler efter afhjælpningsfristens udløb

Stk. 1. Hvis bygherren efter udløbet af fristen nævnt i § 19, stk. 2, og § 21, stk. 3, mener, at manglerne ikke er afhjulpet, skal bygherren inden 10 arbejdsdage skriftligt meddele entreprenøren, hvilke mangler der stadig påberåbes.

Stk. 2. Afhjælper entreprenøren herefter ikke straks de påviste mangler, har bygherren ret til at lade dem udbedre for entreprenørens regning eller kræve afslag i entreprisensummen.

Stk. 3. Bygherren kan endvidere lade mangler udbedre for entreprenørens regning, når afhjælpning er uopsættelig, og entreprenøren ikke er i stand til umiddelbart at foretage afhjælpning. Det

samme gælder, når bygherren har grund til at antage, at entreprenøren ikke foretager afhjælpning på rette måde eller uden uforholdsmæssigt ophold.

§ 23. Bortfald af entreprenørens afhjælpningspligt

Stk. 1. Entreprenørens afhjælpningspligt og bygherrens adgang til at foretage udbedring for entreprenørens regning bortfalder, hvis afhjælpning er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter eller er umulig. Ved bedømmelsen heraf skal der tages hensyn til bygherrens interesse i, at aftalen opfyldes. Bygherren bevarer dog i alle tilfælde retten til afslag i entreprisesummen.

§ 24. Entreprenørens ansvar for følgeskader

Stk. 1. Entreprenøren er erstatningsansvarlig for tab, der er en følge af mangler ved arbejdet, hvis manglerne skyldes fejl eller forsømmelse fra entreprenørens side, eller hvis manglerne angår egenskaber, som ifølge aftalen må anses for tilsikret.

Stk. 2. Entreprenøren hæfter ikke for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab.

§ 25. Mangelsansvarets ophør

Stk. 1. Bygherrens krav mod entreprenøren som følge af mangler skal fremsættes senest 5 år efter arbejdets aflevering. Efter dette tidspunkt kan bygherren ikke rejse krav mod entreprenøren. Bestemmelserne i lov nr. 274 af 22. december 1908 om forældelse af visse fordringer finder ikke anvendelse i disse tilfælde.

Stk. 2. Bygherrens krav bevares dog for dele af arbejdet, for hvilke det gælder,

- 1) at entreprenøren har påtaget sig at indestå i længere tid,
- 2) at det ved afleveringen konstateres, at aftalt kvalitetssikring har svigtet væsentligt, eller
- 3) at der foreligger groft uforholdsmæssigt forhold fra entreprenørens side.

1-ÅRS EFTERSYN

§ 26. 1-års eftersyn

Stk. 1. Bygherren indkalder med en skriftlig angivelse af aktuelle mangler entreprenøren til en gennemgang af arbejdet, som skal finde sted senest 1 år efter afleveringen.

Stk. 2. Indkaldelsen sker skriftligt og med minimum 20 arbejdsdages varsel.

Stk. 3. Eftersynet gennemføres som afleveringsforretningen, jf. §§ 18 og 19.

HÆVERET

§ 27. Entreprenørens hæveret

Stk. 1. Entreprenøren kan - efter skriftligt påkrav til bygherren - hæve entrepriseaftalen, hvis der fra bygherrens side foreligger væsentlig forsinkelse med hensyn til forhold af afgørende betydning for entreprenøren. Aftalen kan dog ikke hæves, hvis entreprenørens interesser er tilstrækkeligt tilgodeset gennem adgangen til at standse arbejdet eller ved stillet sikkerhed.

Nyhusforeningen er en landsdækkende brancheforening under arbejdsgiverorganisationen Dansk Byggeri bestående af en række anerkendte byggefirmaer som medlemmer.

Kriterierne for at blive medlem er, at det enkelte firmas byggerier udføres korrekt og i overensstemmelse med sædvanlig god byggeskik.