

# **Dagmulkt etter bustadoppføringslova**

Kandidatnummer: 518  
Leveringsfrist: 25.11.2008

Til sammen 17988 ord

18.11.2008

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1	Tema for oppgaven	1
1.2	Avgrensning av oppgaven	2
1.3	Rettskilder og metode	3
1.4	Kort om bustadoppføringslova	4
1.4.1	Generelt	4
1.4.2	Ufravikelighet	5
1.4.3	Virkeområde	6
1.4.4	Terminologi	9
<b><u>2</u></b>	<b><u>GENERELT OM DAGMULKT</u></b>	<b><u>13</u></b>
2.1	Innledning	13
2.2	Vilkår for dagmulkt	13
2.3	Hva er en dagmulkt?	14
<b><u>3</u></b>	<b><u>OVERTAKELSE</u></b>	<b><u>15</u></b>
3.1	Innledning	15
3.2	Overtakelse ved overtakelsesforretning	15
3.2.1	Innledning	15
3.2.2	Innkallelse	16
3.2.3	Tidspunkt for overtakelsesforretning	17
3.2.4	Forfall fra overtakelsesforretning	18
3.3	Overtakelse ved brukstakelse	19

<b>3.4</b>	<b>Retten til dagmulkt ved nektet overtakelse</b>	<b>20</b>
<b>3.5</b>	<b>Virkningene av overtakelse på dagmulkt</b>	<b>22</b>
<b><u>4</u></b>	<b><u>FORSINKELSE</u></b>	<b><u>23</u></b>
<b>4.1</b>	<b>Innledning</b>	<b>23</b>
<b>4.2</b>	<b>Oppfylleelsesfrist etter § 10</b>	<b>23</b>
4.2.1	Avtalt overtakelsesfrist	23
4.2.2	Manglende avtale om frist for oppfyllelse	26
<b>4.3</b>	<b>Tilleggsfrister</b>	<b>28</b>
4.3.1	Hvilke situasjoner kan gi rett på tilleggsfrist	29
4.3.2	Forsinkelse og varsel	31
4.3.3	Utvidet adgang til tilleggsfrist og omfanget av tilleggsfristen	33
<b>4.4</b>	<b>Andre endringer i fristen</b>	<b>34</b>
<b><u>5</u></b>	<b><u>DAGMULKTENS OMFANG</u></b>	<b><u>36</u></b>
<b>5.1</b>	<b>Innledning</b>	<b>36</b>
<b>5.2</b>	<b>Omfang i tid</b>	<b>36</b>
<b>5.3</b>	<b>Lovens minstesatser</b>	<b>37</b>
<b>5.4</b>	<b>Maksgrenser for dagmulkt</b>	<b>40</b>
<b>5.5</b>	<b>Beregningsgrunnlaget for dagmulkt</b>	<b>41</b>
<b>5.6</b>	<b>Beregning av dagmulkt</b>	<b>44</b>
<b>5.7</b>	<b>Konklusjon</b>	<b>45</b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>OPPGJØR AV DAGMULKT</u></b>	<b><u>46</u></b>

<b>6.1</b>	<b>Innledning</b>	<b>46</b>
<b>6.2</b>	<b>Forbrukerens tilbakeholdsrett</b>	<b>46</b>
<b>6.3</b>	<b>Alminnelig oppgjør av dagmulkt</b>	<b>48</b>
6.3.1	Oppgjørstid – forfall og frist	48
<b>6.4</b>	<b>Motregning</b>	<b>51</b>
6.4.1	Hva er motregning?	51
6.4.2	Vilkårene for motregning	53
6.4.3	Motregning må erklæres	58
<b>6.5</b>	<b>Konklusjon oppgjør</b>	<b>59</b>
<b>7</b>	<b><u>SAMMENFATNING</u></b>	<b><u>60</u></b>
	<b><u>LITTERATURLISTE</u></b>	<b><u>62</u></b>
	<b><u>LOV OG FORARBEIDSREGISTER</u></b>	<b><u>63</u></b>
	<b>Lover</b>	<b>63</b>
	<b>Forarbeider</b>	<b>63</b>
	<b>EU direktiver og forordninger</b>	<b>64</b>
	<b>Norske standardkontrakter</b>	<b>64</b>
	<b><u>DOMSREGISTER</u></b>	<b><u>65</u></b>

# 1 Innledning

## 1.1 Tema for oppgaven

Temaet for denne oppgaven er forbrukerens rett på dagmulkt etter bustadoppføringslova. Jeg kommer her til å ta for meg dagmulktkravet fra det oppstår frem til og med oppgjøret av det.

Dagmulkt er en av sanksjonene forbrukeren kan anvende mot entreprenøren ved forsinkelser. Det overordnede i denne oppgaven blir å redegjøre for spørsmålene om hva en dagmulkt er, når forbrukeren får rett på den, hvor mye han kan kreve og hvordan oppgjøret av den foregår. Det må særlig undersøkes om bustadoppføringslova regulerer alle tilfellene eller om løsninger må finnes andre steder i norsk rett.

I forhold til når forbrukeren har rett på dagmulkt, må det for det første klarlegges mellom hvem loven gjelder. Det vil si hvem som er å regne som forbruker og hvem som er å regne som entreprenør i relasjon til loven. Videre må det redegjøres for vilkårene for dagmulkt. Som sagt er dette en forsinkelsessanksjon og det må derfor særlig redegjøres for når forsinkelse foreligger. Dessuten må det redegjøres for om dagmulkt inntreffer ved enhver forsinkelse eller om det kun gjelder spesifikke tilfeller.

I forhold til omfanget av dagmulkten må det redegjøres for om loven oppstiller noen regler for det og eventuelt hva de innebærer. Videre vil jeg se på om loven oppstiller grenser for omfanget av dagmulkten og til slutt kommer jeg til å redegjøre for hvordan dagmulkten skal beregnes.

Til slutt vil jeg ta for meg selve oppgjøret av dagmulktkravet. Her må det redegjøres for når og hvordan oppgjøret skal finne sted og om forbrukeren må foreta seg noe for å få rett på

dagmulkten. Her kommer jeg og til å redegjøre for forbrukerens detensjonsrett samt adgangen til å anvende dagmulktkravet til motregning. Her må det særlig ses på om loven oppstiller klare regler for oppgjøret eller om oppgjøret følger alminnelige pengekravsrettslige regler.

## 1.2 Avgrensning av oppgaven

Det følger av oppgavens tema at oppgaven må avgrenses til å kun gjelde tilfellene som reguleres av bustadoppføringslova. Kort sagt er dette avtaler om oppføring av bolig og rett til bolig under oppføring. Oppgaven kommer derfor ikke til å ta for seg verken avtaler som reguleres av avhendingslova, avtaler om fast eiendom som ikke omfattes av bustadoppføringslova,<sup>1</sup> eller avtaler etter håndverkertjenesteloven, avtaler om typiske håndverkeroppdrag og lignende<sup>2</sup>. Begge disse lovene regulerer avtaler som grenser mot bustadoppføringslovas virkeområde.

Videre avgrenses denne oppgaven mot den ulovfestede entrepriseretten.

Bustadoppføringslova regulerer forhold hvor den ene parten er forbruker og den andre er næringsdrivende. Den alminnelige entrepriseretten omfatter ikke forbrukerforhold etter bustadoppføringslova trådte i kraft.

Innad i loven må det og foretas et par avgrensninger. For det første avgrenses oppgaven mot mangler. Dagmulkt er som sagt en forsinkelsessanksjon og derfor vil ikke reglene om mangler behandles. Videre avgrenser jeg denne oppgaven til å kun gjelde dagmulkt. Dagmulkt er ikke den eneste forsinkelsessanksjonen som forbrukeren kan anvende, i enkelte tilfeller kan han og kreve erstatning og heve avtalen. Jeg kommer ikke til å redegjøre for disse forsinkelsessanksjonene i denne oppgaven. Jeg kommer derimot til å redegjøre for forbrukerens rett til å holde tilbake vederlag da dette er en rett forbrukeren har på bakgrunn av at han har et krav som følge av forsinkelsen.

---

<sup>1</sup> Jfr. avhendingslova § 1-1

<sup>2</sup> Jfr. håndverkertjenesteloven § 1

Også i forhold til selve oppgjøret må det foretas avgrensninger. Jeg kommer her kun til å ta for meg oppgjør slik det forløper i alminnelighet. Det betyr at jeg ikke kommer til å ta for meg situasjoner hvor entreprenøren misligholder sin plikt å betale dagmulkten.

### 1.3 Rettskilder og metode

Redegjørelsene i denne oppgaven baseres på alminnelig juridisk metode. Som sagt over bygger denne oppgaven på reglene om dagmulkt i bustadoppføringslova. Denne loven er derfor en sentral rettskilde. Da bestemmelsene om dagmulkt ikke har vært endret fra loven trådte i kraft vil derfor også forarbeidene til loven være av stor betydning når reglene for dagmulkt skal klarlegges.

Avtalen mellom forbrukeren og entreprenøren vil i mange tilfeller være en sentral rettskilde. Det er særlig i forhold til forsinkelse at hva som er avtalt mellom partene har betydning for om forsinkelse foreligger eller ikke. Men også i forhold til omfang og oppgjør vil avtalen kunne ha betydning. Loven oppstiller et sett med regler som partene må følge, men hvor loven er taus har partene full avtalefrihet. Dessuten kan partene avtale mer eller bedre vilkår for forbrukeren enn det som følger av loven.

I enkelte tilfeller er reglene som blir redegjort for i denne oppgaven en videreføring av rettstilstanden før loven kom i stand. I de tilfellene vil både litteratur og avgjørelser som relaterer seg til dette ha en viss betydning for løsninger etter loven. Her vil særlig litteratur og avgjørelser rundt NS 3401 og NS 3430 være av betydning da det er det som lovgiverne hovedsakelig trekker fram og bygger på i sine uttalelser i forarbeidene.

Det foreligger så langt kun én dom fra høyesterett<sup>3</sup> som til viss grad omfatter dagmulkt ved forbrukerforhold. Dagmulkten var basert på forliksavtale, ikke selve bestemmelsen i loven og det sentrale i dommen var lempingsadgangen av dagmulkt. Den har derfor ikke nevneverdig rettskildemessig vekt utenfor lempingstilfellene.

---

<sup>3</sup> Se Rt. 2007 s. 862

Det foreligger derimot en del underrettsdommer som relaterer seg til dagmulkt. Men her foreligger det et uensartet bilde av rettstilstanden. Dessuten følger det av alminnelig metodelære at underrettsdommer kun har en begrenset vekt som rettskilder. Dette betyr at de kan være av interesse som understøttende momenter til en bestemmelse, men ikke selv være avgjørende for en løsning.

Det må her påpekes at en grunn til at det foreligger så begrenset omfang av rettspraksis neppe er på grunn av at det er få saker. Det følger heller av at saker blir løst i boligvistnemnda som er en klagenemnd opprettet etter avtale mellom forbrukerrådet og enkelte byggebransjeforeninger.<sup>4</sup>

Da bustadoppføringslova er en forbrukerlov må det og redegjøres for forbrukerbegrepet. I forhold til det vil forarbeidene til forbrukerkjøpsloven samt EU's forbrukerkjøpsdirektiv<sup>5</sup> være sentrale rettskilder

I anledning oppgjøret av dagmulkten vil, foruten de rettskildene som er nevnt over, alminnelige pengekravrettslige regler som enten er lovregulert eller sedvanebasert ha rettskildemessig betydning.

## 1.4 Kort om bustadoppføringslova

### 1.4.1 Generelt

Bustadoppføringslova er en av flere forbrukerlover som vi har i norsk rett. Før denne loven kom i stand var forbrukerentreprisavtaler, på lik linje med entreprisavtaler mellom næringsutøvere og andre som ikke omfattes av bustadoppføringslovas partskonstellasjon, ikke lovregulert. Dette førte til et uønsket misforhold mellom partenes forhandlingsposisjoner, hvor den næringsdrivende som oftest hadde den sterkeste posisjon

---

<sup>4</sup> Se Forbrukerrådet (2008)

<sup>5</sup> Se EP/Rdir 1999/44/EF



ved forhandlingene rundt avtalen. Intensjonen med loven var å utligne denne forskjellen og gi forbrukeren minimumsrettigheter slik det også ble gjort ved håndverkertjenesteloven og senere ved forbrukerkjøpsloven.

Før loven var det utbredt bruk av standarder, som ellers i entrepriserforhold, og loven har videreført mange av reglene som tidligere fulgte av standardene. Men bruken av standarder gav ikke forbrukerne tilstrekkelig vern. De måtte for det første tas inn som del av avtalen for å gjelde og det var heller ikke et krav om at de skulle tas inn i helhet. Og var det vilkår som var urimelige måtte forbrukeren gå veien om avtaleloven § 36 for å få lempet de.

Med lovfestingen av reglene har forbrukerens stilling blitt styrket vesentlig. Det alminnelige utgangspunktet i avtaleretten er at partene har avtalefrihet. Lovfestingen har ført til at forbrukeren nå automatisk har mange av rettighetene og pliktene det tidligere måtte forhandles om, uansett om det er tatt inn som del av avtalen eller ikke. Dette betyr at avtalene hovedsakelig kommer inn som supplement til loven hvor loven er taus eller hvor gunstigere vilkår foreligger.

#### 1.4.2 Ufravikelighet

Bustadoppføringslova er gjort preseptorisk til fordel for forbrukeren.<sup>6</sup> Hensikten med dette har vært å styrke forbrukervernet<sup>7</sup> og er blitt gjennomført i samtlige forbrukerlover.

At loven er ufravikelig setter, som sagt over, en skranke for hva partene kan avtale. Hovedregelen er at det ikke lovlig kan avtales vilkår som stiller forbrukeren i en dårligere stilling enn etter loven. Den er derimot ikke til hinder for at det avtales vilkår som er gunstigere enn det som følger av loven. Dessuten får det betydning hvis det allikevel er avtalt vilkår som er dårligere enn i loven, for eksempel at forbrukeren har rett på mindre dagmulkt enn satsene som følger av loven. Selv om forbrukeren har akseptert vilkåret ved

---

<sup>6</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 3 1. ledd

<sup>7</sup> Jfr. Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 39

avtaleinngåelsen, vil det være lovens ordning som gjelder, slik at det dårligere vilkåret blir sett bort fra og lovens ordning blir anvendt.

Det må allikevel bemerkes at det er ingen plikt for forbrukeren å kreve at lovens ordning følges, han kan la være å kreve mer enn det dårligere vilkåret. Derimot er det lite sannsynlig at forbrukeren, så lenge han er kjent med sine rettigheter, skulle vrake sine lovbestemte rettigheter for å bli dårligere stilt.

Ved at loven er gjort preseptorisk i forbrukerens favør styrkes forbrukervernet, hadde den ikke vært det ville avtalen mellom partene gått foran som følge av avtalefriheten. Og ved å gi forbrukeren minimumsrettigheter unngår man at den sterkere part overkjører forbrukeren ved avtaleinngåelsen.

### 1.4.3 Virkeområde

Bustadoppføringslova gjelder for avtaler om oppføring av ny selveierbolig<sup>8</sup>. Dessuten omfatter loven også avtaler om borettslagsleiligheter.<sup>9</sup> Selve entreprisavtalen mellom borettslaget og entreprenøren er ikke omfattet av loven, disse må løses etter alminnelige regler for entrepriser mellom næringsutøvere. Det er avtalene med forbrukeren om rett til bolig tilknyttet andel i borettslag som reguleres av loven. Men det er ikke enhver avtale om rett til borettslagleilighet som omfattes. Andelen kan ikke være fullført på avtaletidspunktet,<sup>10</sup> i de tilfellene gjelder avhendingslova.<sup>11</sup> Det følger av hovedformålet til borettslag, å skaffe andelseieren bruksrett til bolig,<sup>12</sup> sammenholdt med at det i henhold til § 1a i bustadoppføringslova skal gjenstå arbeid som omfattes av avtalen, at det er i relasjon til selve andelen som det må gjenstå arbeid. Det betyr at innenfor større borettslag

---

<sup>8</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 1

<sup>9</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 1a

<sup>10</sup> Se bustadoppføringslova § 1a

<sup>11</sup> Jfr. borettslagslova § 2-13

<sup>12</sup> Jfr. Ot.prp.nr.30 (2002-2003) s. 249

kan noen av andelene reguleres av bustadoppføringslova, mens andre reguleres av avhendingslova. Borettslagsleiligheter gir indirekte rett til grunnen<sup>13</sup> dette kunne tale for at avtaler inngått før fellesarealer var ferdigstilt også ble regulert av bustadoppføringslova selv om selve bodelen var ferdigstilt. Ordlyden i § 1a åpner derimot ikke for en slik vid tolking da den kun relaterer seg til selve avtalen om bolig.

Foruten nybygg, er også fullstendig ombygging omfattet av loven. Loven likestiller ombygging med oppføring.<sup>14</sup> Hva som er å regne som fullstendig ombygging må vurderes skjønnsmessig. For det første er det klart at vanlig oppussing ikke faller inn under dette. Typiske eksempler på vanlig oppussing er maling, skifte av gulv, utbygging av kjøkkeninnredning, riving og oppbygging av bad etter våtromsnormer m.v. Slike avtaler vil reguleres av håndverkertjenesteloven.<sup>15</sup> Dette betyr at det kreves noe mer. Den alminnelige oppfatningen er at ombyggingen må være såpass omfattende at det kan likestilles med nybygg.<sup>16</sup> De eksemplene som fremheves i forarbeidene<sup>17</sup> illustrerer dette veldig godt. Der er det påpekt at ombygging slik at det kun er selve skallet av huset som ikke er endret må være å anse som fullstendig ombygging. Likeså hvor det utføres omfattende påbygg samt oppussing av den gamle delen. Dette legger til grunn retningslinjer for hvor omfattende ombygging må være, men allikevel må hvert enkelt tilfelle vurderes skjønnsmessig.

Videre er avtalene om oppføring delt i to kategorier. Den ene, heretter omtalt som type a tilfeller, er hvor forbrukeren får oppført bolig på grunn han allerede eier. Den andre, heretter omtalt som type b tilfeller, er hvor forbrukeren får rett til grunnen med ny bolig og avtalen er inngått før arbeidet er ferdigstilt.<sup>18</sup> Rett til grunnen omfatter både de tilfellene hvor forbrukeren får eiendomsrett og dermed grunnbokshjemmel til grunnen og dessuten

---

<sup>13</sup> Jfr Lilleholt (2008) note. 12

<sup>14</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 1 3. ledd

<sup>15</sup> Jfr. håndverkertjenesteloven § 1

<sup>16</sup> Jfr. NOU 1993:20 s. 16

<sup>17</sup> Se NOU 1993:20 s. 16

<sup>18</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 1

de tilfellene hvor han får festerett.<sup>19</sup> Som vi skal se vil det ha en viss betydning for dagmulkten hva slags rett forbrukeren får i forhold til grunnen.

Loven gjelder ikke bare for de typiske eneboligene, men også for fritidshus og eierseksjoner.<sup>20</sup> En eierseksjon kan typisk være en selveierleilighet eller et rekkehus hvor avtalen, selv om det skal oppføres flere boliger, er inngått med hver enkelt forbruker. Disse avtalene vil ofte, på grunn av avtalens art, falle inn under type b tilfellene. Men det kan og tenkes at de faller under type a tilfellene. Et eksempel er hvor det foreligger et sameie av en tomt og eierne ønsker å sette opp en tomannsbolig. Hvis entreprenøren inngår avtale med hver av forbrukerne om deres respektive andel, vil avtalen gå inn under type a. Foruten det vi har sett over følger avtalene om borettslagsleiligheter reglene for type b tilfeller.<sup>21</sup>

Virkeområdet til bustadoppføringslova er også begrenset til visse partskonstellasjoner. For det første gjelder loven for avtaler mellom forbruker og entreprenør som utfører arbeidet i ledd av næringsvirksomhet. Det er et absolutt krav at den ene parten er en forbruker for at loven skal komme til anvendelse. Hvem som er å regne som forbruker kommer jeg nærmere innpå under. Dette betyr at alle avtaler hvor byggherren ikke går under forbrukerdefinisjonen faller utenom lovens virkeområde. I forhold til entreprenøren foreligger det et vilkår om at han handler i ledd av næringsvirksomhet. Vilkåret er ikke så strengt at det kun er entreprenører som reelt driver næringsvirksomhet som omfattes av loven. Av hensyn til forbrukeren er det er nok at han opptrer ovenfor forbrukeren som om han gjør det<sup>22</sup> og forbrukeren forsto det som om han var næringsdrivende. Forbrukervernet blir dermed ikke svekket av at entreprenøren i realiteten ikke er næringsdrivende så lenge han opptrer som det. Derimot faller tilfellene hvor entreprenøren utad ikke har virket som næringsdrivende utenfor. De typiske tilfellene her er når entreprenøren utfører arbeid som vennetjeneste. Dessuten faller ethvert tilfelle hvor byggherren ikke er forbruker utenom

---

<sup>19</sup> Sml. Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 44

<sup>20</sup> Se bustadoppføringslova § 1 siste ledd

<sup>21</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 1a

<sup>22</sup> Jfr. Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 46

loven. For det andre gjelder loven avtaler mellom forbruker og andelslag, for eksempel OBOS, eller annen yrkesutøver, når retten til bolig er tilknyttet en andel i borettslag.<sup>23</sup> Også her er det en forutsetning at arbeidet ikke er fullført på avtaletidspunktet. Hvis arbeidet er fullført, blir avtalen her som ellers regulert av avhendingslova.<sup>24</sup>

Som vi har sett er hus, eierseksjoner, fritidshus og borettslagsleiligheter likestilt i loven. Videre i denne oppgaven kommer jeg til å anvende fellesbetegnelsen bolig, da det er mest hensiktsmessig i stedet for å ramse opp samtlige alternativer hver gang de nevnes.

#### 1.4.4 Terminologi

##### 1.4.4.1 Forbruker

Loven definerer i § 2 1. ledd hvem som regnes som forbruker. Dette begrepet ble endret med forbrukerkjøpsloven<sup>25</sup> i 2002 med det resultatet at det opereres med samme forbrukerbegrep i forbrukerlovgivningen og slik at det samsvarer med EU-direktivet<sup>26</sup> om forbrukerkjøp.

Det første vilkåret loven oppstiller for at noen skal betegnes som en forbruker er at det er en fysisk person. Dette utelukker sammenslutninger, selskaper m.v. som betegnes som juridiske personer. Det er fremhevet i forarbeidene til forbrukerkjøpsloven<sup>27</sup> at det ikke er krav om at det er en fysisk person som formelt er avtalepart. Det avgjørende for om forbrukerbegrepet kommer til anvendelse er om det som er angitt som part reelt sett er juridisk person eller ikke.<sup>28</sup> Et eksempel på dette for å illustrere er hvis Peder og Marthe Ås inngår avtale om oppføring av ny bolig. I stedet for å angi begge som parter velger de

---

<sup>23</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 1a

<sup>24</sup> Jfr. borettslaglova § 2-13

<sup>25</sup> Jfr. forbrukerkjøpsloven § 63 punkt. 9

<sup>26</sup> Se EP/Rdir 1999/44/EF

<sup>27</sup> Se Ot.prp.nr.44 (2001-2002) s.35

<sup>28</sup> Se NOU 1993:27 Forbrukerkjøpslov s. 111

fellesbetegnelsen "familien Ås". Her er ikke "familien Ås" en fysisk person, men reelt sett er det fysiske personer slik at forbrukerbegrepet får anvendelse.

Det andre vilkåret som må være oppfylt for at forbrukerbegrepet skal komme til anvendelse er at personen ikke hovedsaklig handler som ledd i næringsvirksomhet. Dette sies uttrykkelig i bustadoppføringslova § 2. Dessuten følger det av virkeområdet for loven at bygget må brukes til boligformål.<sup>29</sup> Dermed må det avgrenses mot bygg som ikke skal anvendes som forbrukerens bolig. Men dette utelukker allikevel ikke tilfeller hvor deler av bygningen ikke skal brukes til bolig. For eksempel er det blitt akseptert i rettspraksis at bustadoppføringslova får anvendelse selv om mesteparten av første etasje skulle brukes til næringsvirksomhet.<sup>30</sup> Så lenge vedkommende hovedsakelig skal bruke bygget til bolig vil det være nok for at bustadoppføringslova kommer til anvendelse. I forhold til bustadoppføringslova blir dette et spørsmål om hva hovedformålet med boligbyggingen er. Forarbeidene til forbrukerbegrepet opererer med en 50 % grense slik at så lenge anvendelsen knyttet til næringsvirksomhet ikke overskrider denne er man innenfor forbrukerbegrepet.<sup>31</sup> Et eksempel som kan illustrere dette er hvis en utbygger, som har utleie som næring, får oppført en flermannsbolig hvor han selv skal anvende den ene andelen men de resterende to eller flere skal han leie ut. I de tilfellene vil han ikke anses som forbruker. Her har han som sagt utleie som næring og utbyggingen er hovedsakelig til næringsformål. Derimot kan en som ikke har utleie som næring, kunne betegnes som forbruker i samme situasjonen.<sup>32</sup> Under enhver omstendighet må det foretas en konkret vurdering av hvilket formål byggherren hadde, i forhold til boligbyggingen, for å avgjøre om byggherren er å anse som forbruker eller ikke. For eksempel vil den profesjonelle utbyggeren, med boligutbygging for videresalg m.v. som næring, som får noen til å bygge nytt hus som han selv skal anvende også regnes som forbruker.

---

<sup>29</sup> Jfr. § 1 "eigarbustad" og § 1a "rett til bustad"

<sup>30</sup> Jfr. LH-2001-605

<sup>31</sup> Jfr. NOU 1993:27 s. 111

<sup>32</sup> Jfr. Lilleholt (2008) note. 16

Kort sagt kan en forbruker, i relasjon til bustadoppføringslova, defineres som en person som inngår avtale om ny bolig som hovedsakelig ikke skal anvendes i personens næring.

#### 1.4.4.2 Entreprenør

Loven bruker begrepet entreprenør konsekvent gjennom hele loven som betegnelse på forbrukerens motpart, men har ikke en egen definisjon av hvem som er å anse som en entreprenør. Dette er heller ikke definert i forarbeidene til loven eller i forarbeidene til forbrukerkjøpsloven som er endringsloven til § 1.

Ett vilkår som må være oppfylt for at entreprenørbegrepet skal komme til anvendelse, er at vedkommende er den som har inngått avtalen med forbrukeren.<sup>33</sup> Dette følger av at loven kun gjelder for avtaler mellom entreprenøren og forbrukeren. Har ikke vedkommende inngått avtale direkte med forbrukeren omfattes han ikke av entreprenørbegrepet i loven. Et eksempel på dette er entreprenørens kontraktsmedhjelpere. De har avtale med entreprenøren, men er ikke forbrukerens motpart i avtalen og er derfor ikke entreprenører i lovens forstand.

Etter vanlig språkbruk, er entreprenøren den som tar på seg utførelsen av byggingen.<sup>34</sup> I dette ligger det ikke et krav om at han fysisk selv utfører arbeidet, han kan anvende medhjelpere, men det er han som overfor forbrukeren er den som har tatt på seg ansvaret for utførelsen. Denne definisjonen strekker langt nok for type a tilfeller, men foruten avtaler om oppføring omfatter loven også avtaler om arbeid som blir utført som ledd i oppføring. Dette er typisk håndverkeravtaler og med støtte i ordlyden må entreprenørbegrepet derfor også omfatte de typiske håndverkerne.

Avtalene som omfattes av type b tilfellene er derimot ikke rene entreprisavtaler. Her reguleres avtalene om rett til grunn med ny bolig hvor entreprenøren står for utføringen. Ut

---

<sup>33</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 1 1. ledd 1. punktum

<sup>34</sup> Jfr. Hagstrøm (1997) s. 9

ifra ordlyden tilsier det at entreprenørbegrepet må utvides i forhold til det vi har sett over. For det første har entreprenøren inngått avtale om rett til grunnen med ny bolig. Den naturlige forståelsen av ordlyden tilsier at entreprenøren kan være en selger. Dette støttes også av at det ikke er et krav til at entreprenøren selv utfører arbeidet, men det er nok at han står for det ovenfor forbrukeren.<sup>35</sup> Dessuten er det forutsatt i forarbeidene at entreprenørbegrepet foruten de overnevnte kan omfatte selgere og andre som har inngått avtale i ledd av boligoppføringen.<sup>36</sup> Et av eksemplene som nevnes er at også gartneren som skal anlegge hagen, er å anse som entreprenør i lovens forstand så lenge han har inngått avtale direkte med forbrukeren. Lovteksten er blitt endret etter at loven ble gitt. Likevel er det ingen indikasjoner på at det skulle innebære en realitetsendring i forhold til entreprenørbegrepet. Dette tilsier at forarbeidene fortsatt har rettskildemessig vekt ved defineringen av begrepet. Til slutt omfattes også boligbyggelag og andre yrkesutøvere av entreprenørbegrepet når de inngår avtale om rett til bolig tilknyttet andel i borettslag.<sup>37</sup>

Etter dette sitter man igjen med et meget vidt begrep av hvem som er å regne som entreprenør i lovens forstand. Et absolutt vilkår her er som sagt over at entreprenøren har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet eller i alle fall har opptrådt ovenfor forbrukeren som om han handlet i ledd av næring.<sup>38</sup> Så lenge dette vilkåret er oppfylt, vil begrepet etter dette omfatte enhver fysisk eller juridisk person som inngår avtale om oppføring eller arbeid ved oppføring av bolig samt den som selger bolig under oppføring med rett til tomten. Det vil si alt fra totalentreprenøren som både prosjekterer og utfører arbeidet til gulvleggeren som legger parketten på stua. Samt utbyggeren, som selv ikke står for oppføringen men har leid inn andre til å gjøre arbeidet, men selger boliger med tomt før de er ferdigstilte. Og foruten tilfellene med selveierboliger, omfattes utbyggerne, selgerne og eventuelt andre som inngår avtale med forbrukeren om bolig i borettslag/andelslag under oppføring.

---

<sup>35</sup> Se Lilleholt, (2008) note 1

<sup>36</sup> Se Ot.prp.21 (1996-1997) s. 43

<sup>37</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 1a

<sup>38</sup> Se over i kapittel 1.4.3 om virkeområde



## 2 Generelt om dagmulkt

### 2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gir som sagt forbrukeren et sett med minimumsrettigheter ved oppføring av bolig og dagmulkt er en av disse.

### 2.2 Vilkår for dagmulkt

Lovens hjemmel for retten til dagmulkt er i § 17. I annet ledd gis forbrukeren rett til å kreve dagmulkt når ytelsen er forsinket. Dessuten defineres hva som er å anse som forsinkelse i 1. ledd. Det er når overtakelsen ikke skjer til det tidspunktet som forbrukeren kan kreve etter §§ 10 og 11. Eller hvis hele eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføringen ikke kan skje til den tiden forbrukeren kan kreve.<sup>39</sup>

Foruten § 17 har bustadoppføringslova også en særbestemmelse om dagmulkt, § 18. Denne bestemmelsen omhandler hovedsakelig omfanget av dagmulkten, men i 1. ledd innskrenker den forbrukerens rett til å kreve dagmulkt i forhold til det som kommer frem i § 17. 1. ledd. Før komma er § 18 1. ledd ordrett lik definisjonen av forsinkelse i § 17, ”Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11...” Derimot tar den ikke med de andre tilfellene som etter § 17 også er å regne som forsinkelse.

Ut ifra dette kan man utlede to vilkår som begge må foreligge for at forbrukeren skal få rett på dagmulkt. For det første må det foreligge en forsinkelse og for det andre må det være overtakelsen som er forsinket. Dette betyr at andre forsinkelser enn forsinket overtakelse ikke vil kunne utløse dagmulktansvar for entreprenøren. Jeg kommer til å redegjøre grundigere for disse vilkårene i kapitlene som kommer.

---

<sup>39</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 17 1. ledd 2. punktum

### 2.3 Hva er en dagmulkt?

Dagmulkt er som sagt en sanksjon forbrukeren har overfor entreprenøren når overtakelsen er forsinket og det er kun i forhold til dette den kommer til anvendelse. Ved andre forsinkelser og mangler må forbrukeren ta i bruk de misligholdsbeføyelser som loven oppstiller for de respektive. Sanksjonen er en festnet praksis i entrepriseretten som ligger utenfor loven og det var blant annet argument for å lovfeste denne retten.<sup>40</sup>

Dagmulkten fungerer som en normalerstatning hvor ansvaret er objektivt. Det betyr at retten til dagmulkt ikke er avhengig av skyld hos entreprenøren. Dette har sammenheng med at entreprenøren har rett på tilleggsfrist hvor forsinkelsen ligger utenfor hans kontrollsfære.<sup>41</sup> Dessuten trenger ikke forbrukeren å påvise et konkret økonomisk tap,<sup>42</sup> han har uansett rett på dagmulkten hvis vilkårene foreligger. Men som følge av at det er en normalerstatning, får forbrukeren som har hatt høyere tap enn dagmulkten kun unntaksvis dekket dette gjennom erstatning. Vilkårene for det vil jeg ikke gå nærmere innpå da det faller utenfor temaet for denne oppgaven.

Foruten å være en normalerstatning er det en alminnelig oppfatning både i juridisk litteratur, rettspraksis<sup>43</sup> og i forarbeidene,<sup>44</sup> at dagmulkt også er et pressmiddel for forbrukeren for at entreprenøren skal overholde avtalte frister. Men det må bemerkes at normalerstatningen er hovedformålet og at pressmiddelvirkningen kun er sekundær slik at dagmulkten ikke er å regne som en ”konvensjonalbot med pønal karakter”.<sup>45</sup>

---

<sup>40</sup> Jfr. Ot.prp.nr.21 (1996 -1997) s. 57

<sup>41</sup> Jfr. NOU 1992:9 s. 43

<sup>42</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 18 3. ledd

<sup>43</sup> Jfr. blant annet uttalelser i Rt. 2007 s. 862 avsnitt 55 og LB-2002-2834

<sup>44</sup> Jfr. NOU 1992:9 Forbrukarentrepriselov s.88

<sup>45</sup> Sml. NOU 1992:9 forbrukarentrepriselov s. 44

### 3 Overtakelse

#### 3.1 Innledning

Overtakelse er selve hovedmålet med entreprisedokumentene. Og det er ved den at det markeres at entreprenøren har oppfylt sin yttelse. Det er, som sagt over, når overtakelsen er forsinket at forbrukeren får rett til å kreve dagmulkt. Det er derfor nødvendig å klargjøre hva som er overtakelse i henhold til loven. Bustadoppføringslova har egne bestemmelser om overtakelse som sier hvordan den skal gjennomføres. Dette kan skje på to måter enten ved overtakelsesforretning eller ved at boligen tas i bruk. Jeg vil nå redegjøre for disse to tilfellene hver for seg.

#### 3.2 Overtakelse ved overtakelsesforretning

##### 3.2.1 Innledning

Bustadoppføringslova § 14 1. ledd 1. punktum oppstiller en hovedregel om at overtakelse skjer ved overtakelsesforretning.

En overtakelsesforretning er et møte mellom forbrukeren og entreprenøren, eller deres representanter, hvor de sammen går gjennom arbeidet og hvor forbrukeren har adgang å påpeke feil og mangler. Forbrukeren har adgang å ha med seg fagkyndig person til å bistå han, men det er ikke påkrevd.<sup>46</sup> Entreprenøren vil uansett ha en plikt til å påpeke feil og mangler ovenfor forbrukeren på bakgrunn av lojalitetshensyn.

Overtakelsesforretningen er den formelle overleveringen av det fullførte arbeidet og markerer et viktig skjæringspunkt i avtaleforholdet. Det er derfor en forutsetning for at overtakelsesforretning skal kunne finne sted at arbeidet er fullført.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Jfr. NOU 1992:9 s. 70

<sup>47</sup> Se Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 55

### 3.2.2 Innkallelse

Før det kan foretas en overtakelsesforretning må partene innkalles til den. Både forbrukeren og entreprenøren har adgang til å gjøre dette. Loven oppstiller derimot et vilkår som må være oppfylt før innkallelse kan sendes<sup>48</sup>. Entreprenøren må ha gitt beskjed til forbrukeren om når arbeidet vil bli fullført, eventuelt at det allerede er det. I følge forarbeidene er derimot ikke dette vilkåret absolutt hvis det er forbrukeren som kaller inn til overtakelsesforretning.<sup>49</sup> Har han fått vite om på annen måte at boligen kommer til å bli ferdigstilt til en viss dato eller at den allerede er det, kan han innkalle uten at han har fått melding fra entreprenøren. Men for at entreprenøren skal kunne innkalle må vilkåret være oppfylt. Som oftest vil entreprenøren gi beskjed da det er av hans egen interesse å få oppfylt dette vilkåret.<sup>50</sup> Ellers kan ikke overtakelsesforretning finne sted med de virkningene som følger av den.

Innkallelsen må skje senest syv dager før overtakelsesforretningen skal finne sted, jfr. § 15 første ledd. Ved dette reiser det seg et spørsmål om det er nok at innkallingen er sendt syv dager før eller om motparten må ha mottatt den senest syv dager før. Loven stiller ikke opp noe formkrav til varselet, men på grunn av bevisshensyn bør varselet sendes skriftlig.

Kjerneområdet for dette spørsmålet er de skriftlige innkallelsene. Men også i relasjon til de muntlige kan det ha betydning, for eksempel hvor beskjed er gitt på telefonsvarer og lignende. Ordlyden i § 15 tilsier at motparten skal ha fått innkallingen senest syv dager før, da det kreves syv dagers varsel. Dessuten stifter innkallingen i utgangspunktet en plikt for motparten å møte og derved overta arbeidet. Innkallingen er derfor et påbud fra parten til motparten om å møte. Det er en alminnelig avtalerettslig regel at påbud får rettsvirkning fra det kom frem til mottakeren. Etter dette må man kunne konkludere med at varselet må ha vært sendt så tidlig at det er kommet frem til motparten senest syv dager før. Er det ikke det er ikke motparten lovlig innkalt til overtakelsesforretningen. Virkningen av dette er som

---

<sup>48</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 15

<sup>49</sup> Se Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 55

<sup>50</sup> Se NOU 1992:9 s. 70

om innkalling ikke har funnet sted i det hele tatt. Det vil si parten kan ikke ensidig holde overtakelsesforretning og dermed kan dagmulkt begynne å løpe hvis overtakelsesfristen blir oversittet.<sup>51</sup>

### 3.2.3 Tidspunkt for overtakelsesforretning

Loven gir ingen anvisning på når overtakelsesforretningen skal holdes. Eneste forutsetningen er at arbeidet er fullført. Det følger derimot av alminnelige kontraktsrettslige prinsipper at ingen av partene ensidig kan kreve oppfyllelse før tiden.

Forutsetning for at dette kommer til anvendelse er at det foreligger en avtalt frist, ellers vil det ikke være snakk om oppfyllelse før tiden. Oppfyllelsen av avtalen er selve overtakingen av arbeidet. Som sagt over skal overtakingen, med unntak for brukstakelse<sup>52</sup>, skje ved overtakelsesforretning. Siden oppfyllelsen ikke skal skje før fristen, betyr det at overtakelsesforretningen i utgangspunktet holdes samme dag som den avtalte overtakelsesfristen, eventuelt den fristen som følger på grunn av endringer. Også i forarbeidene er det lagt til grunn at overtakelsen ikke skal skje før den avtalte fristen.<sup>53</sup> Dette er kun et utgangspunkt. Partene kan være enige om å holde overtakelsesforretning før den avtalte fristen og står det dem fritt å gjøre det da uten at det er å anse som oppfyllelse før tiden

Dette har også betydning for når innkallelsen senest skal sendes for at overtakelsen skal skje innen fristen. Siste frist for at innkallelsen skal ha kommet frem til motparten, er syv dager før den avtalte fristen.

---

<sup>51</sup> Se nedenfor i kapittel 3.2.4 om forfall fra overtakelsesforretning

<sup>52</sup> Se kapittel 3.3 om overtakelse ved brukstakelse

<sup>53</sup> Se Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 55

### 3.2.4 Forfall fra overtakelsesforretning

I enkelte tilfeller møter ikke en av partene til overtakelsesforretning. Dette kan ha mange forskjellige årsaker. Utgangspunktet i henhold til loven er at hvis parten som ikke møter ikke har gyldig forfall, kan overtakelsesforretningen foretas allikevel med de virkningene det har.<sup>54</sup> Det første spørsmålet som reiser seg er hva som er gyldig forfall.

For det første må manglende oppmøte på grunn av ikke lovlig innkalling være å anse som gyldig fravær. Som vi har sett over oppstiller loven ett krav til innkallelsen og det er syv dagers fristen. Dette betyr at innkallelser som har kortere frist ikke er lovlige. Det faktum at innkallelsen strider med lov taler for at den som da ikke har kunnet møte, har gyldig forfall.

Foruten dette vil også sykdom og reisefravær med mer være å regne som lovlig forfall.<sup>55</sup> Men også her må det vurderes konkret og som det fremheves i forarbeidene, bør parten, hvor det er mulig, gi beskjed på forhånd om at han ikke kan møte.

Loven oppstiller tilleggskrav hvis entreprenøren har innkalt og forbrukeren ikke møter og heller ikke har gyldig grunn. For at entreprenøren skal kunne gjennomføre overtakelsesforretningen alene, stilles det ekstra vilkår til innkallelsens innhold og form.<sup>56</sup> For det første må innkallelsen vært skriftlig. Dessuten lister loven opp i § 15 2. ledd litra a-c visse innholdskrav. For det første må innkallelsen informere om at overtakelsesforretning kan gjennomføres uten forbrukeren hvis den ikke møter og ikke har lovlig forfall. Videre må den informere om reklamasjonsreglene i § 30. Og til slutt må den informere om hvilke virkninger overtakelsen har i henhold til § 14.

Disse ekstrakravene for innkallelsen er absolutte og hvis en av de ikke er oppfylt, kan ikke entreprenøren gjennomføre overtakelsesforretning alene. Han må i sanne fall foreta ny innkallelse og som vi har sett over vil overtakelsen sannsynligvis da være forsinket. Men

---

<sup>54</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 15 2. ledd 1. punktum

<sup>55</sup> Se NOU 1992:9 s. 70

<sup>56</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 15 2. ledd

som sagt gjelder de kun for innkallelser fra entreprenøren. Er det forbrukeren som har kallet inn til overtakelsesforretning og ikke møter og heller ikke har lovlig forfall, kan entreprenøren foreta overtakelsesforretningen alene.

### 3.3 Overtakelse ved brukstakelse

Loven oppstiller også et unntak fra hovedregelen om overtakelse. I henhold til § 14 er også brukstakelse av boligen å regne som overtakelse. Men ikke enhver brukstakelse er overtakelse. For det første må arbeidet være ferdigstilt og for det andre må forbrukeren ha flyttet inn.

Når det gjelder vilkåret om ferdigstillelse, betyr det at hvis det gjenstår arbeider på boligen, vil ikke innflytting gjelde som overtakelse. Da vil heller ikke virkningene av en overtakelse inntre. Men når arbeidet først er blitt ferdigstilt etter innflyttingen, får det virkning som overtakelse fra ferdigstillestidspunktet.<sup>57</sup> Det må her foreligge en reell ferdigstillelse. Det er ikke nok at entreprenøren hevder at arbeidet er ferdigstilt hvis det ikke er å anse som det.<sup>58</sup>

Det er også et vilkår om at forbrukeren har flyttet inn. Den naturlige forståelsen av ordlyden tilsier at han må fysisk ha flyttet inn og derved tatt den i bruk som sin bolig. Det er ikke nok at forbrukeren har fått tilgang til bygget for å utføre arbeider.<sup>59</sup> Loven skiller ikke mellom de ulike entreprisformene, som gjør at dette også gjelder hvor det er sideentreprenører. Dette fører til at arbeidet til mureren som støpte grunnmuren, ikke er overtatt før forbrukeren faktisk har flyttet inn. Det er ikke nok at forbrukeren har fått tilgang til bygget for å selv utføre arbeider. Dette er en videreføring av den alminnelig praksis som rådet i entrepriseretten<sup>60</sup> ved boligbygging før loven. Hvis sideentreprenøren

---

<sup>57</sup> Jfr. NOU 1992:9 s. 69

<sup>58</sup> Jfr. Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 54

<sup>59</sup> Jfr utalelser om dette i Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s 54 og NOU 1992:9 s. 69

<sup>60</sup> Jfr. NOU 1992:9 s. 69

ønsker at arbeidet skal overtas når han har ferdigstilt sin ytelse og ikke når hele boligen er ferdigstilt, må han derfor følge hovedregelen og innkalle til overtakelsesforretning.

### 3.4 Retten til dagmulkt ved nektet overtakelse

Bustadoppføringslova hjemler en viss adgang for forbrukeren å nekte overtakelse.<sup>61</sup> Men for å kunne nekte, må det foreligge en mangel som gir han rimelig grunn til å ikke ville overta.

Hvis rimelig grunn foreligger, reiser det seg et spørsmål om forbrukeren får rett på dagmulkt. Og for at det skal foreligge en rimelig grunn, må det foreligge en vesentlig mangel. At mangelen må være vesentlig kan ikke leses ut ifra ordlyden i bestemmelsen.. Derimot var det forutsetningen når regelen ble gitt med denne ordlyden at det ikke skulle utgjøre noen realitetsendring fra det som ble foreslått i første utredningen.<sup>62</sup> I den første utredningen<sup>63</sup> ble systemet fra standardene videreført med at det måtte foreligge vesentlig mangel for at forbrukeren skulle kunne nekte overtakelse. Grensene for hva som er vesentlige mangler vil jeg ikke gå nærmere innpå her da det faller utenfor temaet for denne oppgaven. Det må likevel bemerkes at når manglene er vesentlige vil det være såpass store feil at det kan likestilles med at arbeidet ikke er ferdig. Og da det er et vilkår for overtakelse at boligen er ferdig, er det naturlig å gi forbrukeren rett til å nekte overtakelse.

Spørsmålet som reiser seg her er om forbrukeren har rett til å kreve dagmulkt. Hvis forbrukeren har hatt rimelig grunn til å nekte overtakelse må det avgjøres om vilkårene for dagmulkt foreligger. Som vi har sett over kan entreprenøren i visse tilfeller foreta overtakelsesforretning alene. Men da loven konkret gir forbrukeren rett til å nekte, må det anses som et unntak fra hovedregelen. Det betyr at når forbrukeren nekter så finner ikke

---

<sup>61</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 15 3. ledd

<sup>62</sup> Se Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 56

<sup>63</sup> Se NOU 1992:9 s. 71



overtakelse sted og entreprenøren må gjennomføre prosessen rundt overtakelse på nytt når manglene er rettet opp slik at arbeidet er fullført og klart til overtakelse.

Det neste som må avgjøres da er om overtakelsen blir forsinket. Jeg vil komme nærmere inn på forsinkelser i kapitlet nedenfor. Men som vi har sett skal overtakelsesforretningen, hvor frist er avtalt, ikke skje før oppfyllelsesfristen med mindre partene er enige om å gjennomføre det før<sup>64</sup>. Det betyr at så lenge overtakelsesforretningen holdes til avtalt tid, det vil si på fristdagen, vil nektingen føre til at overtakelsen blir forsinket.

Hvis forbrukeren nekter uten rimelig grunn vil det være i strid med hans medvirkningsplikt.<sup>65</sup> Dette kan resultere i at selv om overtakelsen ikke skjer til den avtalte frist, så blir ikke overtakelse forsinket allikevel. Dette kommer jeg nærmere innpå i kapitlet om forsinkelser. Dessuten kan entreprenøren, hvis særvilkårene for innkalling er oppfylt, foreta overtakelsesforretning alene slik at overtakelse allikevel har funnet sted. Det foreligger underrettspraksis på dette området. I en lagmannsrettsdom fra 2006<sup>66</sup> var saken at forbrukeren nektet å delta ved overtakelsesforretningen og etter å ha gitt fra seg et brev, hvor han påberopte blant annet mangler, fjernet seg fra overtakelsesforretningen. Her ble ikke overtakelsen godkjent på grunn av at vilkårene i innkallelsen ikke var oppfylt. Derimot uttalte lagmannsretten at det var nok at parten nektet å forhandle for at det skulle anses som uteblivelse. Dette tyder på at hvis vilkårene til innkallelsen er oppfylt, kan entreprenøren gjennomføre overtakelsesforretningen selv om forbrukeren har møtt opp.

Konklusjonen etter dette er at forbrukeren har rett på dagmulkt hvis han har rimelig grunn til å nekte overtakelse. Det betyr at i de tilfellene kan ikke entreprenøren tvinge igjennom overtakelse ved å foreta overtakelsesforretning alene. Derimot hvis forbrukeren nekter uten rimelig grunn vil han ikke få rett på dagmulkt på bakgrunn av entreprenørens rett til å kreve

---

<sup>64</sup> Se kap. 3.2.3

<sup>65</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 50

<sup>66</sup> Se LE-2006-30671

tilleggsfrist ved manglendes medvirkning og adgang til å gjennomføre overtakelsesforretningen alene.

### 3.5 Virkningene av overtakelse på dagmulkt

Virkningene av overtakelse er også regulert i loven. §14 3. ledd litra a til d lister opp hvilke virkninger som følger av overtakelsen. I forhold til denne oppgaven er det relevante hvilken virkning det har på dagmulkten.

Hvis overtakelsen har funnet sted innen overtakelsesfristen, betyr det at dagmulkt aldri begynner å løpe. Dette følger av at det er et vilkår for dagmulkt at overtakelsen er forsinket. Hvis dagmulkt allerede har begynt å løpe, har overtakelsen avbrytende virkning på overtakelsen.<sup>67</sup> Den avbrytende virkningen inntreer i utgangspunktet først når overtakelsen har funnet sted, det vil si når overtakelsesforretningen er avsluttet. Overtakelsesforretninger kan for større arbeider strekke over flere dager. I de tilfellene avbrytes dagmulkten allerede ved påbegynnelsen av overtakelsesforretningen.<sup>68</sup> Da har overtakelsen begynt å finne sted og det må være nok for å avbryte fristen. Et særspørsmål reiser seg i relasjon til overtakelsesforretningene som strekker seg over flere dager. Det er hva som skjer med dagmulkten når forbrukeren nekter å overta. Siden forbrukeren har rett på dagmulkt for hver dag forsinkelsen varer<sup>69</sup> må den avbrytende virkningen oppheves slik at dagmulkten anses å ha løpt fra det opprinnelige tidspunktet forbrukeren kunne kreve overtakelse. Gjennom det vi har sett over vil selve overtakelsestidspunktet ha innvirkning på omfanget av forbrukerens krav. Dette skal jeg komme nærmere innpå lengre ned.

---

<sup>67</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 14 2. ledd litra c

<sup>68</sup> Jfr. Wefling (2007) s. 36

<sup>69</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 18

## 4 Forsinkelse

### 4.1 Innledning

Som sagt over er ytelsen forsinket når overtakelsen ikke kan skje til den tiden forbrukeren kan kreve. For å finne ut om eller når forsinkelse foreligger, slik at forbrukeren kan ha rett på dagmulkt, må man derfor se på når forbrukeren kan kreve overtakelse. Hjemmelen for dette finner man i §§ 10 og 11 i bustadoppføringslova.

Bestemmelsene om overtakelsesfrister finner man i kapitlet for entreprenørens ytelse. Selv om lovtekstene i §§ 10 og 11 er utformet som plikt for entreprenøren, hjemler loven i henhold til §§ 17 og 18 og en minimumsrett for forbrukeren.<sup>70</sup>

### 4.2 Oppfyllelsesfrist etter § 10

Utgangspunktet for når forbrukeren kan kreve overtakelse er hjemlet i § 10 i bustadoppføringslova. Den er beskrevet som en plikt for entreprenøren om når han skal oppfylle og i forhold til dagmulkten er det plikten å overholde fristen for overtakelse som er den relevante. Lovteksten oppstiller to situasjoner. For det første hvor det er avtalt frist for overtakelse og for det andre hvor det ikke er det.

#### 4.2.1 Avtalt overtakelsesfrist

Hvis partene har avtalt en frist for overtakelsen, som ofte vil være normalsituasjonen, er saken klar. Er overtakelsen ikke funnet sted innen fristen, foreligger det en forsinkelse og forbrukeren har rett til å kreve dagmulkt. Derimot ser det ut til å være en tendens i praksis at kun ferdigstillelsesfristen angis i avtalen.<sup>71</sup> Om dette er med hensikt eller ikke fra entreprenørens side for å unngå forsinkelsesansvar er vanskelig å fastslå. I de tilfellene må en tolke avtalen for å komme fram til hva partene egentlig har avtalt, overtakelse eller

---

<sup>70</sup> Jfr. ”rett til å krevje...” i bustadoppføringslova §§ 17 og 18.

<sup>71</sup> Bergsåker (2008)

ferdigstillelse. Her vil samme hensynene som ved avgjørelse om fremdriftsplaner er bindende som overtakelsesfrist ha betydning.<sup>72</sup> Det som derimot kan være usikkerhetsmoment her er om det har skjedd ting under kontraktsarbeidet som tilsier at fristen skulle vært forskjøvet. De tilfellene skal jeg redegjøre nærmere for under. I enkelte tilfeller kan det og være tvil om når fristen er. For eksempel hvis entreprenøren sier at han skal ferdigstille i løpet av x antall dager eller måneder. Her må avtalen mellom partene tolkes etter alminnelige tolkningsprinsipper for å finne ut når fristen foreligger. I andre tilfeller er derimot den avtalte fristen så upresis at man i stedet må anvende 3.ledd for å avgjøre om overtakelsen har funnet sted innen fristen<sup>73</sup>

Hvis entreprenøren har utarbeidet en fremdriftsplan, reiser det seg et spørsmål om den er å anse som bindende avtalt frist i forhold til 1. ledd eller om den bare er veiledende. Etter 2. ledd skal entreprenøren sammen med forbrukeren legge opp fremdriften for arbeidet. Dette betyr derimot ikke at forbrukeren kan kreve at det utarbeides en fremdriftsplan uten at det foreligger avtale om det på forhånd.<sup>74</sup>

Loven har ingen bestemmelse om fremdriftsplaner. For å avgjøre om en fremdriftsplan skal anses å angi bindende frister og eventuelt en bindende overtakelsesfrist, må en derfor se hen til og tolke avtalen mellom partene. Det må her bemerkes at selv om man skulle komme frem til at fremdriftsplanen er bindende, så er ikke det nok for å utløse dagmulktansvar. Fremdriftsplaner angir som oftest ferdigstillelsesfrister, som ikke utløser dagmulkt ved overskridelse. Det må derfor foretas en vurdering om fristen som fremkommer i planen skal anses som overtakelsesfrist eller ikke. Innenfor entrepriseretten hvor standarder har blitt anvendt som del av avtalen har byggherren hatt rett på å kreve fremdriftsplan, men da har ikke fristene vært bindende med mindre det var tatt inn i avtalen.<sup>75</sup> I forarbeidene til loven<sup>76</sup> var årsaken til at fremdriftsplan ikke ble lovpålagt at

---

<sup>72</sup> Se under i dette kapitlet om fremdriftsplaner som avtalt frist.

<sup>73</sup> Jfr. Lilleholt (2008) note. 41

<sup>74</sup> Jfr. NOU 1993:9 s. 64

<sup>75</sup> Jfr. NOU 1993: 9 s. 64

plan uten bindende frister kunne være forvirrende, mens med bindende frister var for strengt. Både løsningen i standarden, det at partene kun bindes av det som er avtalt eller lovpålagt og delvis uttalelsene i forarbeidene, tilsier at fremdriftsplanen ikke er bindende med mindre det er avtalt. På den andre siden har det blitt påpekt i norsk lovkommentar<sup>77</sup> at det ikke er presumpsjon for at fremdriftsplanen kun er veiledende hvis det først er utarbeidet en fremdriftsplan.

For å avgjøre om fremdriftsplanen er å anse som bindende frist etter § 10 1. ledd, må det foretas en konkret vurdering av om planen skal anses som bindende.<sup>78</sup> Her må det foruten å tolke den konkrete avtalen mellom partene og legges til grunn hvilken oppfatning partene hadde angående om planen var bindende eller ikke og om sluttfristen skal anses som frist for overtakelse eller kun som frist for ferdigstilling. Her som ved avgjørelsen om entreprenøren er næringsdrivende, må man kunne tillegge forbrukeren oppfattelse av situasjonen en viss vekt på bakgrunn av forbrukervernhensyn. Dessuten tilsier lojalitetshensyn at entreprenøren skulle informert forbrukeren om at planen ikke var bindende hvis den ikke var det. Som forarbeidene har påpekt kan fremdriftsplan uten bindende frister virke forvirrende for forbrukere. Når entreprenøren da har gått utover sin lovpålagte plikt angående måten å legge opp fremdriften på tilsier lojal oppførsel at han informerer om dette. Hvis fremdriftsplanen er å anse som bindende, har forbrukeren rett til å kreve overtakelse til den fristen som er angitt i planen. Hvis overtakelsen ikke skjer innen tidspunktet angitt i fremdriftsplanen, vil det foreligge en forsinkelse i henhold til § 17.

Etter dette er konklusjonen at hvis det foreligger en frist som er å anse som bindende frist for overtakelse og overtakelse ikke har funnet sted innen fristen, da er vilkårene for at forbrukeren kan kreve dagmulkt oppfylt. Dette er hovedregelen for når forbrukeren har rett til å kreve dagmulkt. Men som jeg skal redegjøre for under kan dette variere.

---

<sup>76</sup> Jfr. NOU 1993: 9 s. 64

<sup>77</sup> Jfr. Lilleholt (2008) note 42

<sup>78</sup> Jfr. Lilleholt (2008) note 42

#### 4.2.2 Manglende avtale om frist for oppfyllelse

Hvis partene ikke har avtalt frist for overtakelse er det vanskeligere å fastslå konkret når det foreligger forsinkelse. I mangel av avtale skal arbeidet utføres med rimelig framdrift og uten unødvendige avbrudd, jfr. § 10 siste ledd.

Hva som er rimelig framdrift og unødvendige avbrudd må vurderes skjønnsmessig. Her vil momenter som arbeidets omfang, hvilken årstid arbeidet utføres på og hva som ellers er vanlig innenfor bransjen for tilsvarende arbeider ha vesentlig betydning. Ved avtalt frist kan entreprenøren i enkelte tilfeller gis tilleggsfrist. Bestemmelsen i § 11 kan ikke anvendes direkte på avtaler uten frist, men må kunne anvendes som moment i vurderingen om fremdriften er rimelig. Siden lovgiver har gitt entreprenører som har en fastsatt frist muligheten å få den forskjøvet taler hensynet til likebehandling av entreprenøren uten frist at han får tilsvarende utvidet ferdigstillelsesfrist. Hvis § 11 ikke kommer inn som moment, kan entreprenøren uten avtalt frist risikere å bli forsinket selv om det ville være å anse som rimelig fremdrift etter at tilleggsfrister er lagt til og da bli dårligere stilt enn hvis frist var avtalt. Siden § 11 er basert på hensynet til entreprenøren, anser jeg det ikke å være i strid med lovens formål å anvende § 11 som et vesentlig moment i vurderingen av om det foreligger rimelig fremdrift.

Entreprenøren skal heller ikke begynne arbeidet før han får beskjed fra forbrukeren og da skal han sette i gang snarest mulig. Dette gjelder allikevel ikke helt unntaksfritt. Hvis det er klart at forbrukeren ikke har forstått at han må gi beskjed om oppstart, bør entreprenøren ta det opp med forbrukeren.<sup>79</sup> Entreprenøren har ingen lovpålagt opplysningsplikt overfor forbrukeren ved slike tilfeller. Men at han må ta det opp må følge av lojalitetsprinsippet som gjelder i kontraktsforhold. Som oftest vil entreprenøren sitte på mer kunnskap om reglene som gjelder, da vil det være lojal opptreden fra han å oppmerksomme forbrukeren om den manglendes startbeskjeden<sup>80</sup>.

---

<sup>79</sup> Jfr. Lilleholt (2008) note. 43

<sup>80</sup> Jfr. Hov (2002) s. 42

At entreprenøren skal sette i gang snarest mulig betyr ikke at entreprenøren må sette i gang med arbeidet omgående etter forbrukeren har gitt beskjed. For eksempel kan entreprenøren ha andre oppdrag som han må ferdigstille før han kan sette i gang. Man kan ikke stille krav til at entreprenøren ikke skal påta seg andre oppdrag mens han avventer beskjed. Men på den andre siden er dette ikke et argument for at han kan vente hvor lenge som helst med å sette i gang arbeidet. Entreprenøren har risikoen for sin ytelse overfor forbrukeren. Og selv om en ikke kan forvente at han ikke skal arbeide med andre prosjekter mens han venter på klarsignal fra forbrukeren, må det forventes at han ikke tar på seg prosjekter som fører til at han ikke kan yte det han har avtalt. Også her må det foretas en skjønnsmessig vurdering om entreprenøren har påbegynt arbeidet så snart som mulig.

Det skal heller ikke foreligge unødvendig avbrudd i arbeidet. Hva som er å anse som unødvendig avbrudd må også vurderes ut ifra situasjonen. Forarbeidene<sup>81</sup> fastslår at avbrudd på grunn av ferier, nødvendige opphold i produksjonsprosessen og værforhold ikke vil være unødvendige. Derimot vil avbrudd på grunn av andre oppdrag kunne være å anse som unødvendige.

Også i forhold til unødvendige avbrudd, må regelen om tilleggsfrister kunne anvendes som moment i vurderingen om avbruddet var nødvendig. Foreligger et av tilfellene og det har ført til avbrudd i arbeidet, taler det for at avbruddet ikke er unødvendig. Men disse må vektas mot andre momenter som kan trekke i annen retning. Jeg vil heller ikke gi de like mye vekt som ved avgjørelsen om rimelig fremdrift da situasjonene ikke er like. Et eksempel på moment som taler for at avbruddet var unødvendig, er hvis entreprenøren for eksempel kunne ha arbeidet med noe annet i mellomtiden og dermed unngått avbrudd.

For å avgjøre om overtakelsen er forsinket, må det foretas en helhetsvurdering. Har entreprenøren startet arbeidet så snart som mulig? Hva er rimelig framdrift og har det

---

<sup>81</sup> Jfr. NOU 1992:9 s. 63

foreligget unødvendige avbrudd? Først når disse tre spørsmålene er besvart kan man avgjøre om overtakelsen er forsinket eller ikke. Men på grunn av at det må foretas en skjønnsmessig vurdering vil det derimot ikke være like lett å påpeke en konkret dato for når overtakelsen skulle ha funnet sted. Dette kan igjen ha betydning for om forbrukeren får rett på dagmulkt i det hele tatt ved mindre forsinkelser. Det må derimot påpekes at manglende avtale om frist er unntakstilfeller og forekommer som oftest der forbrukeren eller sideentreprenør skal utføre arbeid først,<sup>82</sup> slik at det i realiteten ikke kommer på tale så ofte.

### 4.3 Tilleggsfrister

Som vi har sett over skal overtakelsen skje til den avtalte fristen eller etter rimelig fremdrift. Men i enkelte tilfeller kan det inntre situasjoner som tilsier at overtakelsen blir forskjøvet. Som sagt tidligere vil slike situasjoner, for avtalene som følger rimelig fremdrift, få betydning for hva som er rimelig fremdrift. Det følger av loven at det kun er ved avtaler med konkret overtakelsesfrist som det er mulig å kreve tilleggsfrist.<sup>83</sup>

Loven har i § 11 en egen hjemmel for tilleggsfrister hvor partene har avtalt overtakelsesfrist. Etter den kan entreprenøren, i enkelte tilfeller, få rett på at fristen skal forskyves. Loven lister opp hvilke situasjoner som kan gi entreprenøren rett på tilleggsfrist. Ordlyden i denne bestemmelsen er såpass konkret slik at den må kunne anses som uttømmende. Dette betyr at forsinkelser som her årsak i andre situasjoner enn de som er listet opp ikke gir entreprenøren rett på tilleggsfrist. Men som vi skal se er retten på tilleggsfrist ganske vid.

For at denne retten skal inntre må enkelte vilkår være oppfylt først. For det første må det ha foreligget en forsinkelse i arbeidet.<sup>84</sup> For det andre må forsinkelsen være en følge av de

---

<sup>82</sup> Jfr. Ot.prp.nr.21 (1996 – 1997) s.51

<sup>83</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 11

<sup>84</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 11



hendelsene som er listet opp i bestemmelsen.<sup>85</sup> Og dessuten må entreprenøren ha gitt forbrukeren melding om kravet.<sup>86</sup> Hvis ikke alle tre vilkårene er oppfylt, får ikke entreprenøren rett på tilleggsfrist og da løper dagmulkten fra den opprinnelige overtakelsesfristen. Jeg skal nå se nærmere på disse tre vilkårene.

#### 4.3.1 Hvilke situasjoner kan gi rett på tilleggsfrist

Som sagt lister loven opp tre situasjoner som, hvis én av de har inntrådt, kan gi entreprenøren rett på tilleggsfrist.

Den første situasjonen er hvis forbrukeren har krevd endringer eller tilleggsarbeid. Forbrukeren har i henhold til loven en rett til å kreve endringer eller tilleggsarbeider av entreprenøren<sup>87</sup> og mitt inntrykk er at denne adgangen ofte benyttes.

Et spørsmål som reiser seg i relasjon til dette er om arbeidet er å anse som tilleggsarbeid eller om det var omfattet av den opprinnelige avtalen. Dette er en problemstilling som tilsynelatende kommer igjen når man studerer underrettspraksis. Problemet kan ikke løses ut ifra bustadoppføringsloven, her må man tolke avtalen partene har inngått. Først når det er avgjort om det er et tilleggsarbeid eller ikke kommer loven inn.

Et annet spørsmål som reiser seg i relasjon til endringer er om det er en endring eller om det er en avbestilling. Denne delen av bestemmelsen må leses i relasjon til § 9 som gir forbrukeren rett til endringer og tilleggsarbeider. Dette betyr at endringer som er så omfattende at de er å regne som avbestillinger ikke omfattes av denne bestemmelsen. Det er også lagt til grunn i forarbeidene at det er endringer etter § 9 som omfattes av bestemmelsen.<sup>88</sup> Dessuten vil avbestillinger ikke oppfylle kravet om forsinkelse. Ved

---

<sup>85</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 11 1. ledd litra a - c

<sup>86</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 11 siste ledd

<sup>87</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 9

<sup>88</sup> Jfr. NOU 1992:9 s. 64

avbestilling ønsker ikke forbrukeren at arbeidet skal utføres og dermed får entreprenøren mindre arbeidsmengde enn opprinnelig avtalt.

Den neste situasjonen er hvis forbrukeren eller noen han svarer for, typisk sideentreprenører, ikke medvirker<sup>89</sup>, eller at det foreligger omstendigheter som ligger innenfor forbrukerens kontrollsfære.

Medvirkningen skal være i samsvar med det som er avtalt.<sup>90</sup> Dette er noe snevrere enn det loven oppstiller i § 50 om forbrukerens medvirkningsplikt. At det skal være i samsvar med avtalen betyr at avtalen må tolkes for å kunne avgjøre hvorvidt medvirkningen ikke er i samsvar med avtalen. Her må man huske på at det ikke bare er forbrukerens medvirkningsplikt men også hans kontraktsmedhjelpere. Et typisk eksempel på at medvirkningen ikke er i samsvar med avtalen er hvis en sideentreprenør er forsinket slik at entreprenøren ikke får startet på sitt arbeid.

Foruten dette er det også omstendigheter innenfor forbrukerens kontrollsfære. Et spørsmål som reiser seg da er hva som er å anse som forbrukerens kontrollsfære. Også her må det foretas en konkret vurdering i de enkelte tilfeller.<sup>91</sup> Det avgjørende her er hva som er avtalt angående oppgavefordelingen mellom forbrukeren og entreprenøren. For eksempel vil aldri prosjekteringen være del av forbrukerens kontrollsfære hvis entreprenøren har utført oppdraget som en totalentreprise. Det avgjørende er hvem av partene som skal bære risikoen for det som har inntruffet. Som det er fremhevet i forarbeidene, kan entreprenøren få rett på tilleggsfrist hvis det oppsto uventede vansker med grunnen, men da må det vurderes hvorvidt han burde ha kunne regnet med vanskene. Etter det kan man dra konklusjonen at hvis entreprenøren burde ha regnet med situasjonen, er det ikke innenfor forbrukerens kontrollsfære.

---

<sup>89</sup> Det vil typisk være forbrukerens egen ytelse og medvirkning samt sideentreprenørers ytelser og forsinkelser.

<sup>90</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 11 1. ledd litra b

<sup>91</sup> Jfr. NOU 1992:9 s. 64

Til slutt oppstiller loven adgang til tilleggsfrist når det har inntruffet en hindring utenfor entreprenørens kontroll som en ikke med rimelighet kunne forvente at han hadde regnet med ved avtaleinngåelsen eller at han kan unngå eller overvinne følgene av. Dette er en videreføring av hvordan praksis var etter standardene.<sup>92</sup> Bestemmelsen uttrykker et kontrollansvar for entreprenøren og er gitt etter mønster fra andre lover som på den tiden loven ble gitt hadde betydning for forbrukere.<sup>93</sup>

Kontrollansvaret er et meget omfattende rettsområde og grunnet omfangsrestriksjoner på oppgaven, vil jeg ikke gå nærmere inn på det her. Derimot vil jeg bare kort bemerke hovedpunktene for kontrollansvaret slik de er gjengitt i forarbeidene til bustadoppføringslova.<sup>94</sup>

For at vilkåret her skal være oppfylt må det foreligge en hindring. Og med det menes ikke at det må være umulig å oppfylle, det er nok at det blir særdeles tyngende. Videre må det være utenfor entreprenørens kontroll. Eksempler på hva som anses å ligge utenfor hans kontroll, finner man blant annet i NS 3430, som bestemmelsen bygger på. I punkt 17.7 er streik, ekstraordinære værforhold, forbud og påbud fra det offentlige m.m. omfattet av det som ligger utenfor entreprenørens kontroll. Videre må entreprenøren ikke kunne regnet med hindringen ved avtaleinngåelsen. Hvis hindringen skyldes ting som er vanlige for stedet, burde entreprenøren tatt de i betraktning ved avtaleinngåelsen. Til slutt må han ikke kunne unngå eller overvinne hindringen eller følgene av hindringen.

#### 4.3.2 Forsinkelse og varsel

Som sagt i innledningen til dette delkapittelet, må et av de tre overnevnte tilfellene ha ført til at entreprenøren blir forsinket. Dette betyr at det må foreligge en reell forsinkelse av

---

<sup>92</sup> Jfr. NOU 1992:9 s. 64

<sup>93</sup> Sml. Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 51

<sup>94</sup> Se NOU 1992:9 s. 65

arbeidet, det er ikke nok at det kunne ha ført til forsinkelse hvis det ikke har gjort det. Foreligger det ikke en reell forsinkelse, vil ikke entreprenøren ha noe behov for å få tilleggsfrist. Han er da ikke i fare for å ikke kunne overholde overtakelsesfristen.

Overtakelsesfristen blir som sagt ikke automatisk forskjøvet selv om en av de tre tilfellene har ført til at arbeidet blir forsinket. Entreprenøren må sende melding til forbrukeren om at han krever tilleggsfrist uten ugrunnet opphold etter han ble oppmerksom på omstendigheten som førte til forsinkelsen.<sup>95</sup> Det pålegger entreprenøren en plikt til å handle raskt etter han oppdaget at han kom til å bli forsinket. Hensikten med denne bestemmelsen er å skape klare linjer og dermed fremme forutsigbarheten i avtaleforholdet.<sup>96</sup>

Et spørsmål som reiser seg er hvorvidt entreprenøren må angi lengden av tilleggsfristen i meldingen. Loven sier ikke noe uttrykkelig om dette. Derimot taler den korte fristen for å gi melding sammenholdt med beregningsmåten for tilleggsfrist<sup>97</sup> for at han ikke må angi lengden. På det tidspunktet varselet blir gitt kan det fort tenkes at omfanget av selve forsinkelsen ikke er klarlagt og heller ikke andre omstendigheter som legges til grunn i beregningen. Det ville være urimelig ovenfor entreprenøren hvis han bindende måtte angi en frist som senere viser seg å være for kort i forhold til den reelle forsinkelsen.

Entreprenøren må sende melding til forbrukeren selv om forbrukeren er klar over at entreprenøren har rett på tilleggsfrist. Får ikke forbrukeren varsel, er det indikasjon om at overtakelsen allikevel vil kunne skje til avtalt frist.<sup>98</sup> Enten ved at entreprenøren forserer arbeidet ved egen regning eller at han har tatt høyde for at arbeidet kunne ta lengre tid.

---

<sup>95</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 11 siste ledd.

<sup>96</sup> Jfr. Lilleholt (2001) s. 96

<sup>97</sup> Se mer om beregning av tilleggsfrist i kapittel 4.3.3

<sup>98</sup> Se Lilleholt (2001) s. 96

Det er i juridisk litteratur<sup>99</sup> påpekt at det kan forekomme unntak fra denne regelen. Det kan tenkes unntak fra varslingsregelen når forbrukeren selv sier at fristen blir forskjøvet i anledning endringsarbeider. Dessuten kan det foreligge unntak når tilfeller som utløser tilleggsfrist skjer tett opptil overtakelsesfristen og forbrukeren dermed måtte forstå at ikke entreprenøren kom til å kunne foreta overtakelsesforretning til avtalt tid. Reelle hensyn taler for disse unntakene. Det foreligger derimot ikke noen rettspraksis som understøtter disse unntakene. Hovedreglen må fortsatt være å holde seg strengt til lovens ordlyd frem til unntakene har fått mer støtte i andre rettskilder.

#### 4.3.3 Utvidet adgang til tilleggsfrist og omfanget av tilleggsfristen

I enkelte tilfeller har entreprenøren anvendt seg av underentreprenører, det vil si entreprenører han har hyret inn for å utføre arbeidet for seg. Loven hjemler også rett på tilleggsfrist ved forsinkelse på grunn av de.<sup>100</sup> Men for at entreprenøren skal få rett på tilleggsfrist på grunn av forsinkelse forårsaket av underentreprenøren, må underentreprenøren hatt rett på tilleggsfrist etter første ledd. Det betyr at hvis et av tilfellene som er blitt listet opp i første ledd er årsaken til at underentreprenøren er blitt forsinket, så har og entreprenøren rett på tilleggsfrist. Det er derimot ikke et krav om at entreprenøren også skal ha blitt forsinket på bakgrunn av de tilfellene.<sup>101</sup>

Det er særlig i forhold til kontrollansvarsbestemmelsen som dette får betydning. Det er klart at endringer og manglendes medvirkning vil kunne utløse rett på tilleggsfrist. Men for kontrollansvaret har det vært mer tvil. I realiteten innskrenker denne bestemmelsen entreprenørens kontrollansvar. Som oftest vil han ha mulighet til å kunne skaffe seg en annen underentreprenør til å utføre jobben og dermed kan ikke forsinkelse på grunn av underentreprenøren anses å være utenfor hans kontroll. Argumentet for å gi entreprenøren rett på tilleggsfrist var at siden han får det når det inntreffer situasjoner utenfor hans kontroll i

---

<sup>99</sup> Se Lilleholt (2001) s. 96

<sup>100</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 11 2. ledd

<sup>101</sup> Jfr. NOU 1992:9 s. 65

relasjon til hans faste ansatte, ville det være urimelig hvis han ikke fikk det i forhold til andre han har leid inn for å utføre arbeid. Dessuten var det av særlig betydning at han ville komme i avbestillingsansvar ovenfor underentreprenøren hvis han ikke fikk tilleggsfrist da han i de tilfellene måtte ta i bruk en annen under entreprenør.<sup>102</sup>

Til slutt må omfanget av tilleggsfristen klarlegges. I henhold til loven er utgangspunktet for tilleggsfristens lengde hvor lenge forsinkelsen varte.<sup>103</sup> I tillegg skal lengden på eventuelle nødvendige avbrudd legges til. Dessuten skal det i de tilfellene arbeidet blir forskjøvet til en annen årstid legges til eller trekkes fra tid for eventuelle ulemper eller fordeler dette medfører. Et typisk eksempel på det siste er hvis graving er blitt utsatt til sommerstid. På den tiden av året vil det ikke være tele i bakken slik at bakken ikke trenger å tines før gravingen. I de tilfellene vil tidsbesparelsen komme til fradrag i tiden forsinkelsen varte. Og omvendt hvis gravingen ble flyttet fra sommer til vinter.

Konklusjonen her er at hvis vilkårene for tilleggsfrist foreligger og omfanget er klarlagt, forskyves fristen for når forbrukeren kan kreve overtakelse tilsvarende. Retten på dagmulkt inntreer først når overtakelsen ikke har inntrådt etter tilleggsfristens utløp.<sup>104</sup>

#### 4.4 Andre endringer i fristen

Som sagt over kan tidspunktet for når forsinkelse inntreer komme senere på grunn av entreprenørens rett på tilleggsfrist. Et spørsmål som reiser seg er om fristen kan bli forskjøvet andre veien, det vil si at forsinkelse inntreer før det opprinnelige skjæringspunktet for forsinkelse. De situasjonene som kunne føre til dette ville være hvor entreprenøren fikk mindre å gjøre enn opprinnelig avtalt. Det vil si ved endringsarbeider som minker arbeidsbelastningen og ved delvis avbestilling.

---

<sup>102</sup> Jfr. NOU 1992:9 s. 65

<sup>103</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 11 3. ledd

<sup>104</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 18

For at denne typen endringer skal ha betydning for dagmulkten, må de ha hjemmel i §§ 10 eller 11. Her må man og dele tilfellene i hvor det er avtalt en frist og hvor det ikke er avtalt. Der frist er avtalt, stiller loven opp klare rammer. Enten skal overtakelse skje til avtalt frist eller så skal overtakelse skje senere fordi entreprenøren har rett på tilleggsfrist. Det er her ikke adgang å forskyve overtakelsesfristen til før den opprinnelige avtalte fristen. Ordlyden i § 11 er også så konkret på at den gir entreprenøren en rett, at det ikke er adgang å tolke den slik at forbrukeren har rett til oppfyllelse før tiden.

Hvor fristen ikke er avtalt er det derimot vanskeligere å avvise dette. Her har ikke partene avtalt en fast oppfyllelsestid. Som vi har sett før må rimelig fremdrift blant annet vurderes ut ifra omfanget. Dette taler for at overtakelsesfristen kan bli forskjøvet. Men rimelig fremdrift er et skjønnsmessig begrep slik at andre momenter kan komme inn og tale for at fristen ikke blir forskjøvet. For eksempel kan entreprenøren ha lagt opp fremdriftsplanen sin slik at han skulle fullføre andre arbeider på boligen etter det som ble endret eller avbestilt. Hvis disse ikke er mulig å flytte på grunn av at han venter på materialer, maskiner og lignende, ville det kunne tale sterkt for at overtakelsesfristen ikke var oversteget. I slike tilfeller må man som sagt uansett ta en individuell vurdering for hvert enkelt tilfelle. I enkelte tilfeller kan avbestillinger og endringer tilsi at overtakelsen blir fremskyndet, mens i andre tilfeller vil de ikke ha betydning.

Konklusjonen her er at i de tilfellene partene har avtalt en frist, foreligger det ikke hjemmel for forbrukeren å kreve dagmulkt før fristen selv om arbeidet kunne vært ferdigstilt før. Derimot kan slike endringer ha betydning for hva som er å anse som rimelig fremdrift og derfor gi forbrukeren rett til å kreve dagmulkt før det tidspunktet som ville vært rimelig fremdrift hvis arbeidsmengden ikke hadde minsket.

## 5 Dagmulktens omfang

### 5.1 Innledning

Når vilkårene for dagmulkt foreligger, har forbrukeren rett til å kreve dagmulkt. Da reiser det seg et spørsmål om hvor mye han kan kreve.

### 5.2 Omfang i tid

Hovedregelen etter § 18 1. ledd er at forbrukeren kan kreve dagmulkt for hver dag som overtakelsen er forsinket. Dette er en utvidelse av retten som forbrukeren hadde før loven kom i stand. Det vanlige innenfor entrepriseretten er at dagmulkt kan kreves for hver virkedag. Men etter loven får forbrukeren dagmulkt også for søn- og helligdager.

Retten til å kreve dagmulkt for hver dag gjelder allikevel ikke i ubestemt tid. I 2. ledd oppstiller loven en maks tid på 100 dager. Det er adgang for partene å avtale at antall dager skal være flere enn 100, men det vil nok sjeldent skje. Entreprenøren vil neppe være interessert i å kunne pådra seg større ansvar enn han må. 100-dagersregelen er en videreføring av det som var praksis før loven i tilfellene hvor dagmulkt var tatt inn i avtalen. Lovgiverne valgte å lovfeste denne regelen med tanke på de langvarige forsinkelsene.<sup>105</sup> Siden forbrukeren får rett på dagmulkt uten hensyn til det økonomiske tapet, kunne han fort få mye mer enn hva han ville fått etter vanlig erstatning hvis det ikke var en begrensning i antall dager. Dessuten vil forbrukerens interesser være i varetatt ved de andre misligholdssanksjonene. Ofte vil en såpass omfattende forsinkelse være tilstrekkelig for å kunne heve avtalen<sup>106</sup> og da få dekket merkostnadene det påfører han.<sup>107</sup> Hvis han velger å ikke heve avtalen vil han kunne kreve erstatning for det økonomiske tapet han har hatt etter dagmulkten sluttet å løpe.<sup>108</sup> Hvis det ikke forelå en grense, er det

---

<sup>105</sup> Se NOU 1992:9 s. 88

<sup>106</sup> Jfr. NOU 1992:9 s.88

<sup>107</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 22

<sup>108</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 19 2. ledd litra a



en viss sannsynlighet for at dagmulkter oftere ville blitt lempet og forbrukeren ville vært likt eller dårligere stilt enn etter dagens ordning. Jeg kommer nærmere inn på lempingsadgangen lengre ned i dette kapittelet.

### 5.3 Lovens minstesatser

Loven oppstiller satser for hvor mye forbrukeren kan kreve per dag i mangel av annen avtale<sup>109</sup>. Disse satsene er kun minstesatser for dagmulkt, partene står fritt til å avtale høyere satser. Loven opererer med to sett av dagmulksatser og det er her, som påpekt i innledningen, at det har betydning hva slags avtale som er inngått. For type a tilfellene, de rene entreprisetilfellene og type b tilfellene hvor forbrukeren kun får en festerett, skal dagmulkten settes til 1 ‰ av vederlaget. Mens for type b tilfellene hvor forbrukeren blir eier av grunnen, settes dagmulkten til minimum 0,75 ‰ av vederlaget. At type b tilfellene splittes opp og følger forskjellige satser følger av ordlyden i § 18 2. ledd. Det er kun hvor forbrukeren får eiendomsrett at den lavere satsen skal anvendes. Derfor må man splitte opp type b tilfellene da de omfatter enhver rett til grunnen.

I forarbeidene er det fremhevet at årsaken til differensieringen var for å unngå oppdeling av avtalene.<sup>110</sup> Det vil si at det inngås en avtale om rett til tomten som blir regulert av avhendingslova og en avtale om entreprise regulert av bustadoppføringslova. Det ville i sånne fall kun være vederlaget etter sistnevnte avtale som ville være grunnlag for dagmulkt og det ville være en viss fare for at forbrukeren dermed ikke får dekket sitt reelle tap gjennom dagmulkten. Dette hensynet gjør seg ikke gjeldende i tilfellene hvor forbrukeren får en festerett. Ved feste får forbrukeren en begrenset rådighet til tomten mot å betale en årlig festeavgift.<sup>111</sup> Festeavgiften er da å anse som en leie og ikke en del av vederlaget til entreprenøren. Derfor er det ikke fare for oppdeling av avtalene ved festerett.

---

<sup>109</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 18 2. ledd

<sup>110</sup> Jfr NOU 1993:20 s. 53

<sup>111</sup> Se Falkanger (2007) s. 62

Virkingen av denne oppdelingen, foruten at man unngår oppdeling av kontraktene, er at det skjer en utjevning av dagmulkten. Hadde loven ikke hatt ulike satser ville det blitt en klar differanse mellom hvor mye forbrukeren fikk rett på i dagmulkt selv om omfanget av entrepriseoppdragene var like. Ved å regne ut dagmulkten fra ulike satser oppnår man i utgangspunktet at forbrukeren som får eiendomsrett og forbrukeren som kun har avtale om entrepriseoppdrag, eventuelt med festerett, får likt omfang på dagmulkten. Dette samsvarer med at dagmulkten er en normalerstatning for tap på grunn av entreprenørens forsinkelse. Entreprenøren pådrar seg ikke høyere forsinkelsesansvar på grunn av at han også selger en tomt.

Et spørsmål som reiser seg i relasjon til omfanget av dagmulkten, beregnet etter 0,75 promillesatsen, er om det er fare for at forbrukeren får for lav/høy normalerstatning i forhold til omfanget av entrepriseoppdraget. Lovgiverne har forutsatt at verdien av grunnen vil utgjøre en fjerdedel av vederlaget. Dette kan slå ut feil i begge retninger. I områder hvor tomteprisen er høy og utgjør mer enn en fjerdedel, vil forbrukeren få rett på for mye i dagmulkt enn hva han ville fått hvis det var et rent entrepriseoppdrag og entreprenøren pådrar seg større ansvar enn ved rene entrepriser. Mens i områder i hvor tomteprisene er lave og utgjør mindre enn en fjerdedel vil forbrukeren få rett på for lite dagmulkt i forhold til entreprisedelen.

Dette kunne kanskje unngås hvis man hadde 1 ‰ sats for alle oppdrag, men ulikt beregningsgrunnlag. Hvis beregningsgrunnlaget for dagmulkt ved eiendomsrett til grunnen ikke var det samlede vederlag, men kun den delen av vederlaget som omfattet entreprisedelene, ville det ikke oppstå forskjell i hvor mye en fikk i dagmulkt i forhold til omfanget av entrepriseoppdraget. Dessuten kan også dette stimulere til at avtalene ikke blir delt opp. Ved høye tomtepriser er det fortsatt en fare for at entreprenøren heller vil dele opp avtalen. Etter den faste 0,75 promillesatsen vil han som sagt pådra seg dagmulktansvar som ikke er proporsjonal med omfanget av entreprisedelene.

Derimot finnes det tungtveiende argumenter imot dette. Et av de er at det kan bli vanskeligere å beregne hvor mye som skal legges til grunn taler imot denne ordningen. I forarbeidene<sup>112</sup> fremhever de og at loven skal være anvendbar også for tilfeller hvor det er vanskelig å finne en fast pris, typisk regningsarbeider. Oppdeling av vederlaget kan føre til forvanskning av beregningen av dagmulkten. På den andre siden vil ofte avtalene være så spesifiserte at det ikke vil være vanskelig å skille ut hvor mye av vederlaget som tilskrives retten til grunnen for så å beregne dagmulkt av det resterende. Vederlaget for tomten vil ikke endres under utføringen av arbeid med unntak hvor det er avtalt forbehold om regulering på bakgrunn av prisindeks. Men også den prisreguleringen vil være lett skille ut fra resten. Et annet moment mot ulikt beregningsgrunnlag er at entreprenøren kunne sette prisen for tomten høyere enn den reelle prisen for dermed å pådra seg lavere dagmulktansvar. Dessuten taler det at rett til tomt og oppføringen er én avtale for å ikke dele opp beregningsgrunnlaget. Selv om det i forarbeidene<sup>113</sup> ble påpekt at enkelte av type b tilfellene egentlig var sammensatte avtaler som dels var entreprise og dels kjøp må det være klart at man må se på avtalen som en helhet og derfor ikke dele opp vederlaget. Etter dette er min konklusjon at selv om en kunne oppnå formålet og virkningene med differensieringen ved den alternative løsningen, taler sterke grunner for at lovens ordning er den som er mest hensiktsmessig.

Foruten satsene stiller loven opp en absolutt minstesats for dagmulkten. Den skal aldri være mindre enn 0,5 % av grunnbeløpet i folketrygden. Med dagens grunnbeløp på 70256,-<sup>114</sup> vil minste dagmulkt være på 351,28. Tilfeller hvor dette kan inntreffe er typisk mindre oppdrag som delentrepriser. For at dagmulkten skal virke etter sitt formål, å være en normalerstatning, er det nødvendig at den utgjør et visst beløp. Ellers er det en sjanse for at forbrukeren ved delentrepriser og lignende blir sittende igjen med økonomisk tap som han ikke får dekket uten videre.

---

<sup>112</sup> Se Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 58

<sup>113</sup> Se NOU 1992:9 kap. 2.1

<sup>114</sup> Se folketrygdeloven § 1-4 note. 1

#### 5.4 Maksgrenser for dagmulkt

Som vi har sett oppstiller loven en tidsbegrensning for hvor lenge en kan kreve dagmulkt. Men loven har ikke oppstilt noen konkrete maksimumssatser. Dette følger av at hovderegele etter loven er at det skal være avtalefrihet utover de gitte minimumsrettighetene. Derimot reiser det seg et spørsmål om lempingsadgangen, som loven oppstiller, indirekte virker som en maksgrense.

Hjemmelen for lemping finner en i § 23 i loven. I henhold til den kan dagmulkten settes ned hvis den virker urimelig for entreprenøren. Hensikten med denne bestemmelsen, i forhold til dagmulkt, var å ha en sikkerhetsventil for dagmulktbestemmelsen. Gjennom denne åpnet man for å kunne sette ned dagmulkten ved arbeider hvor den risikerte å bli uforholdsmessig høy.<sup>115</sup> Lemping er et alvorlig inngrep i avtalen mellom partene, dagmulkten blir satt ned til en mindre sum enn det som fulgte av avtalen eller loven. Dette rokker ved forutsigbarheten for partene og tilsier at lemping kun skal anvendes i unntakstilfeller. Det er også det som ble forutsatt i forarbeidene når bestemmelsen ble gitt.<sup>116</sup>

Lempingsadgangen kommer kun til anvendelse unntaksvis og det er forutsatt at det sjeldent er aktuelt å lempe dagmulktansvar.<sup>117</sup> Dette følger av at loven er en forbrukerlov og entreprenøren var den profesjonelle parten ved forhandlingene.<sup>118</sup> Ved sin sterke posisjon kunne han forhandlet frem en dagmulkt som ikke oversteg den som fulgte ordningen og hvis han har unnlatt det eller godtatt en høyere dagmulkt, tilsier det at han ikke skal kunne slippe unna det avtalte ved å lempe.

---

<sup>115</sup> Jfr. NOU 1992:9 s. 90

<sup>116</sup> Sml. NOU 1992:9 s. 90

<sup>117</sup> Jfr. NOU 1992:9 s. 90

<sup>118</sup> Jfr. uttalelse i Rt. 2007 s. 862 avsnitt 50

Så langt er det kun avgitt en høyesterettsdom om lemping etter § 23.<sup>119</sup> Saken gjaldt montering av tre peiser og en murpipe i anledning oppføring av bolig, det vil si at det var en delentreprise. Dagmulkten i denne dommen løp ikke på bakgrunn av forsinket overtakelse, men på bakgrunn av forsinket rettefrist. Som redegjort for over hjemler bustadoppføringslova dagmulkt ved forsinket overtakelse og ikke oversittelse av andre frister. Partene hadde her derimot inngått forliksavtale om dagmulkt. Dommen resulterte i en nesten halvering av dagmulktbeløpet, til 165 000 kroner, etter en helhetsvurdering. Momentene som Høyesterett la vekt på for lemping var at det klart var et misforhold mellom dagmulkten og omfanget av kontrakten og rettearbeidet. Videre argumenterte de med at hvis 100-dagersregelen hadde gjeldt ville dagmulkten ikke oversteget 100 000 kroner. Og til slutt la de vekt på at tapet forbrukeren hadde hatt var av hovedsakelig ikke-økonomisk art. Selv om dommen ikke gjelder overtakelse, kan den ha en viss betydning for hvor grensene for lemping av dagmulkt går. Men som en ser ut ifra det overnevnte satte ikke høyesterett ned dagmulkten til det som ville vært ordningen etter 100-dagersregelen.

Det foreligger heller ikke noen fast ensartet praksis fra underrettene som tilsier at lempingen skal skje når dagmulkten overstiger en viss prosent av kontraktsbeløpet. Ettersom adgangen til å lempe er så situasjonsbestemt, da man må foreta en helhetsvurdering i den enkelte sak, kan lempingsadgangen ikke sies å utgjøre en maksgrense i forhold til dagmulkt.

Konklusjonen ut ifra dette er at det ikke foreligger maksgrenser verken direkte eller indirekte i loven.

## 5.5 Beregningsgrunnlaget for dagmulkt

For å kunne klarlegge hvor mye forbrukeren kan kreve må man legge til grunn et beregningsgrunnlag for satsene. Dette grunnlaget er det samlede vederlaget som

---

<sup>119</sup> Se Rt. 2007 s. 862

entreprenøren skal ha.<sup>120</sup> Praksisen som fulgte av standardene før loven ble gitt<sup>121</sup> og den som følger av NS 8405 i dag<sup>122</sup>, var at beregningsgrunnlaget var kontraktsummen. Det vil si at før loven la man til grunn det opprinnelige avtalte vederlag og tok ikke hensyn til eventuelle endringer. Lovgiverne har gått bort fra dette ved loven og sagt at det er det samlede vederlaget som gjelder. Ved at de gikk vekk fra den gamle ordningen slipper forbrukeren situasjoner hvor han må fremforhandle at dagmulkten skulle reguleres ved endringer, noe som ikke ville være lett for han som den svakere part. Og dessuten kunne det oftere resultere i misforhold mellom forbrukerens reelle tap og normalerstatningen, på bakgrunn av at kontraktsummene ofte er lave ved forbrukerentrepriser, hvis ikke det samlede vederlag blir lagt til grunn.

Der det er avtalt et vederlag, vil dette være utgangspunktet for beregningen, det er det forbrukeren skal betale.<sup>123</sup> Hvis entreprenøren har rett på tilleggsvederlag for endringer og tilleggsarbeider, skal også disse regnes med i det samlede vederlaget. Dette er også fremhevet i forarbeidene.<sup>124</sup> Det er, i henhold til ordlyden, det samlede vederlaget som entreprenøren har krav på som skal legges til grunn. Vederlaget kan i visse tilfeller justeres både opp og ned avhengig om det har foreligget en kostnadsøking eller en besparelse.<sup>125</sup> Dette betyr at beregningsgrunnlaget i enkelte tilfeller kan bli lavere enn det avtalte. Det vil typisk være ved endringer til billigere materialer eller mindre endringer som utelukker enkelte deler av arbeidet. Dessuten vil avbestillinger også føre til lavere vederlag. Da skal det legges til grunn et vederlag basert på arbeidet som er utført før avbestillingen.<sup>126</sup>

---

<sup>120</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 18 2. ledd

<sup>121</sup> Se Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 58

<sup>122</sup> Se NS8405 med kommentarer (2006) s. 554

<sup>123</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 41

<sup>124</sup> Se Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 58

<sup>125</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 42 2. ledd

<sup>126</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 52

I de tilfellene hvor vederlaget ikke er avtalt, arbeidet utføres som regningsarbeid, skal vederlaget dekke nødvendige kostnader med et rimelig påslag.<sup>127</sup> Dette er en videreføring av praksisen som ble fulgt før loven. Det er de reelle kostnadene som entreprenøren har hatt som skal legges til grunn. Har entreprenøren fått avslag i prisen på materialene er det den prisen og ikke markedsprisen som skal legges til grunn for beregningen av kostnaden. Videre er det kun de nødvendige kostnadene som han får dekket og derved danner grunnlaget for dagmulkten. Hva som er nødvendige kostnader må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Derimot har forarbeidene ved å henvise til rettspraksis definert at enkelte kostnader er unødvendige.<sup>128</sup> Dommen det er henvist til omhandler merkostnader ved oppføring av typehus.<sup>129</sup> Her ble det fastslått at utgifter som skyldtes uforsvarlige forhold hos byggherren eller hans medhjelpere var unødvendige og dette gjaldt uansett fase i arbeidet. Hva som skal tas med for å beregne et rimelig påslag er ikke definert i loven. Heller ikke i forarbeidene er det omtalt hva påslaget skal dekke.<sup>130</sup> Siden det er en videreføring av praksis må man i mangel av andre holdepunkter kunne legge til grunn det som NS 3430 oppstilte. I punkt 27.3 2. ledd skulle påslaget dekke ”indirekte kostnader, risiko og fortjeneste”. Dette er og blitt lagt til grunn i underrettspraksis som relaterer seg til bustadoppføringslova.<sup>131</sup> Det er etter dette kun nødvendige kostnader og rimelig påslag, slik de er redegjort for her, som danner beregningsgrunnlaget for dagmulkt i mangel av avtaleregulering av det.

Det er kun vederlagskravet entreprenøren har krav på som skal legges til grunn for beregningen. Det vil si det han har krav på som følge av at han har utført sin ytelse. Dette utelukker andre krav entreprenøren kan ha på forbrukerne som for eksempel krav ved forbrukerens forsinkelse etter § 55. At andre krav ikke skal regnes med følger av ordlyden, krav som ikke er betaling for den avtalte ytelsen går ikke under den naturlige forståelsen av

---

<sup>127</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 41 2. ledd

<sup>128</sup> Jfr. NOU 1992:9 s. 91

<sup>129</sup> Se. Rt 1969 s. 1122

<sup>130</sup> Jfr. NOU 1992:9 s. 91

<sup>131</sup> Se uttalelser i RG 2002 s. 1407

vederlag. Og dessuten ville det være urimelig ovenfor entreprenøren å tilkjenne forbrukeren høyere beregningsgrunnlag og dermed høyere dagmulkt på bakgrunn av hans eget mislighold.

## 5.6 Beregning av dagmulkt

For å finne ut hvor mye forbrukeren endelig har krav på, må det foretas en beregning på bakgrunn av de faktorene loven oppstiller. Dagmulktens omfang, utenfor tilfellene hvor grunnbeløpssatsen anvendes, kan derfor uttrykkes ved en matematisk formel:

$$\text{Dagmulkt} = \text{samlet\_vederlag} * \text{sats}$$

Satsen vil her variere mellom å være 1 ‰ eller 0,75 ‰ avhengig av hvilken type avtale det er.

Hvis man tar utgangspunkt i minst 100 dagers forsinkelse er totalt det minste forbrukeren kan kreve 35128,-.

For type a tilfellene og type b tilfellene hvor forbrukeren får festerett, vil denne satsen kun være aktuell hvis det samlede vederlaget er mindre eller lik 351284,-. Ellers vil 1 promille regelen gi forbrukeren rett på høyere dagmulkt. Dette kan illustreres ved denne formelen:

$$\text{total\_dagmulkt} = \text{totalt\_vederlag} * 1/1000 * \text{antall dager}$$

Hvis det totale vederlaget er 351284 blir den totale dagmulkten, på grunn av avrundingsreglene ved to desimaler, den samme som ved beregning på grunnlag av grunnbeløpet. Hvis man setter det totale vederlaget til 351285,- blir dagmulkten 351,29 og den totale dagmulkten vil da utgjøre 351290,-. Ved en vederlagsøkning på 1,- øker den totale dagmulkten med 10,- ved 100 dagers forsinkelse.

For type b tilfellene, hvor forbrukeren får eiendomsrett, ser formelen litt annerledes ut.



$$\text{total\_dagmulkt} = \text{total\_vederlag} * 0,75 / 1000 * \text{antall dager}$$

Her vil grensen for når dagmulkten beregnes ut ifra promillesatsen være når vederlaget minst er på 468380,-. Da blir dagmulkten på 351,29 og den samlede dagmulkten blir på 35129,-. Hvis vederlaget er under 468380 vil dagmulkten beregnet ut ifra promillesatsen bli mindre eller lik satsen som følger av grunnbeløpsberegningen, som tilsier at G-beregningen skal legges til grunn i stedet.

## 5.7 Konklusjon

For å finne omfanget av hvor mye forbrukeren kan kreve må man se på flere faktorer. For det første må det klargjøres om partene har avtalt annen dagmulkt enn loven eller om loven skal anvendes.

Hvis loven kommer til anvendelse må for det første beregningsgrunnlaget for dagmulkten fastslås. Som vi har sett kan denne variere meget avhengig av om det er avtalt et vederlag eller ikke og om det er skjedd forandringer underveis som har ført til reguleringer av vederlaget.

Så må det avgjøres om det samlede vederlaget tilsier anvendelse av de vanlige satsene i loven eller om forbrukeren får rett til å kreve det absolutte minimum. Som vi har sett over er det ikke de høye vederlagene som skal til før satsene anvendes. Dette tilsier at minimumssatsen kun anvendes ved de mindre delentreprise oppdragene og at hovedregelen er at satsene skal anvendes.

Til slutt må det fastlegges hvor mange dager forsinkelsen har vart. Først når disse trinnene er utført, kan omfanget av forbrukerens rett til dagmulkt fastlegges.

## 6 Oppgjør av dagmulkt

### 6.1 Innledning

Jeg har redegjort over for når forbrukeren har rett til å kreve dagmulkt og i sånne fall hvilket omfang han kan kreve. Loven hjemler at forbrukeren har et krav mot entreprenøren når vilkårene for dagmulkt er oppfylt. Som ved alle andre krav er utgangspunktet at det skal det gjøres opp. Men det følger indirekte av ordlyden i § 18 at det ikke er en ubetinget plikt for entreprenøren å betale dagmulkt. I henhold til loven "... kan forbrukeren krevje dagmulkt..." Ordet "kan" tilsier et moment av frivillighet. Entreprenørens ubetingede plikt til å betale dagmulkt oppstår først når forbrukeren krever det. Derimot må det påpekes at det er lite sannsynlig at forbrukeren ikke vil ta i bruk denne rettigheten.

Partene kan ha inngått avtale om hvordan oppgjør av dagmulkt skal skje. Når dette er avtalt, må man kunne anse kravet om at forbrukeren skal kreve dagmulkt for oppfylt, slik at det uansett foreligger en plikt for entreprenøren å betale dagmulkt. Her har partene blitt enige om at hvis kravet oppstår, skal oppgjøret gjøres på en bestemt måte.

Selve retten på dagmulkt oppstår ved den forsinkede overtakelsen.<sup>132</sup> Det jeg kommer til å gjennomgå i dette kapitlet er reglene for når og hvordan forbrukeren kan kreve oppgjør av kravet. Dessuten vil jeg også redegjøre for hvilke rettigheter forbrukeren har i forhold til selve kravet og om dagmulktkravet kan anvendes til motregning.

### 6.2 Forbrukerens tilbakeholdsrett

Loven hjemler en tilbakeholdsrett for forbrukeren ved forsinkelser.<sup>133</sup> Hensikten med å gi forbrukeren en tilbakeholdsrett er å legge et oppfyllelsespress på entreprenøren og samtidig gi forbrukeren sikkerhet for sitt krav.<sup>134</sup> Denne retten finnes også på andre områder som er

---

<sup>132</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 18

<sup>133</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 24

<sup>134</sup> Jfr. Hagstrøm (2003) s. 352

regulert av forbrukerlover.<sup>135</sup> For at forbrukeren skal kunne holde tilbake deler av vederlaget, må to vilkår være oppfylt. For det første må forbrukeren ha et krav mot entreprenøren og for det andre må kravet springe ut av at entreprenøren er forsinket.

Kravet på dagmulkt er i kjerneområdet for denne bestemmelsen. Selve retten til å holde tilbake deler av vederlaget inntreer først når dagmulktkravet har oppstått. Men når forbrukeren først har krav på dagmulkt kan han holde tilbake deler av vederlaget. Hvor mye han kan holde tilbake beror på omfanget av dagmulkten. Og som vi har sett, øker omfanget for hver dag forsinkelsen varer. Utgangspunktet, i henhold til loven, er at forbrukeren kun kan holde tilbake så mye at dagmulktkravet blir dekket. Holder han tilbake mer enn det han har krav på, er hovedregelen at han har misligholdt sin forpliktelse ovenfor entreprenøren som da blant annet kan få krav på morarenter.<sup>136</sup> Dette gjelder allikevel ikke absolutt ovenfor forbrukere.<sup>137</sup> Forsinkelsesrenteloven har egen særbestemmelse for forbrukerforhold.<sup>138</sup> I henhold til den er det nok at forbrukeren har hatt rimelig grunn til å holde tilbake betalingen for at renteansvaret skal lempes. Dette betyr at hvis forbrukeren i god tro holder tilbake mer enn det dagmulktkravet omfatter, må han allikevel ikke betale forsinkelsesrenter for det overstigende.<sup>139</sup> Et eksempel på dette er hvis det foreligger et prisoverslag fra entreprenøren som er høyere enn hva sluttvederlaget viser seg å være. Hvis forbrukeren da har holdt tilbake dagmulkt beregnet ut ifra prisoverslaget, vil han nok være i god tro og slippe å betale forsinkelsesrenter.

Hvis entreprenøren gjør opp dagmulktkravet ovenfor forbrukeren, opphører forbrukerens tilbakeholdsrett. Dette betyr at forbrukeren, ved oppgjør fra entreprenøren, ikke lengre har hjemmel for å holde tilbake betaling og må da betale det tilbakeholdne til entreprenøren. Derimot er denne situasjonen neppe normalen. Det vanlige er derimot at tilbakeholdsretten

---

<sup>135</sup> Se forbrukerkjøpsloven § 20 og håndverkertjenesteloven § 13

<sup>136</sup> Jfr. NOU 1992:9 s. 90

<sup>137</sup> Se Bergsåker (1994) s. 366

<sup>138</sup> Se forsinkelsesrenteloven § 4

<sup>139</sup> Jfr. Bergsåker (1994) s 367

danner grunnlag for motregning<sup>140</sup> slik at det ikke vil foreligge separate oppgjør av kravene i den utstrekning de dekker hverandre.<sup>141</sup>

Et spørsmål som reiser seg er hvor stor betydning tilbakeholdsretten i realiteten har for dagmulkten. Hvor dagmulkten ikke er avtalesfestet vil den totale dagmulkt aldri overstige 10 % av det samlede vederlag.<sup>142</sup> Når det gjelder forskuddsbetaling, kan det ikke avtales mer enn 90 % av det totale vederlaget.<sup>143</sup> Dette betyr at før overtakelse vil forbrukeren uansett ikke ha betalt mer enn at dagmulktkravet er dekket. Det er først ved forfall av sluttvederlagskravet at tilbakeholdsretten får en reell betydning. Derimot kan tilbakeholdsretten få betydning før tiden hvis det er avtalt høyere sats enn det som følger av loven. Da kan forbrukeren ha et behov å holde tilbake betaling av forskuddsbetaling for å kunne dekke sitt krav på dagmulkt.

### 6.3 Alminnelig oppgjør av dagmulkt

Det finnes ingen egne regler i bustadoppføringslova om hvordan oppgjøret av dagmulkt skal skje. De eneste reglene som loven oppstiller angående betaling gjelder betaling av vederlaget. Dette følger av ordlyden i paragrafene samt at de er tatt inn i kapitlet for forbrukerens ytelse.<sup>144</sup> For forbrukerens dagmulktkrav må man derfor følge de alminnelige reglene for pengekrav.

#### 6.3.1 Oppgjørstid – forfall og frist

Når forbrukeren har krav på dagmulkt og ikke har frafalt det, er det når kravet forfaller som har mest betydning for oppgjøret. Det er først ved forfall at forbrukeren har krav på å få

---

<sup>140</sup> Se kap 6 om motregning

<sup>141</sup> Se Sæbø (2003) s. 84

<sup>142</sup> Dette følger av beregningene som må legges til grunn i henhold til § 18

<sup>143</sup> Sml. bustadoppføringslova § 47 1. ledd litra c

<sup>144</sup> Jfr. bustadoppføringslova kapittel 5

utbetalt dagmulkten. Når forfallstiden for kravet foreligger varierer avhengig om partene har inngått avtale om det eller ikke.

Hvis partene har inngått avtale om frist for oppgjør av dagmulkt, enten ved selve avtaleinngåelsen eller ved forsinkelsen, så følger det av den nå oppgjøret må finne sted. Annerledes er det når forfallstid ikke er avtalt, noe som sannsynligvis er det vanlige. Da skal entreprenøren gjøre opp dagmulkten senest når forbrukeren sier ifra.<sup>145</sup> Det vil si at kravet forfaller ved påkrav.<sup>146</sup> Det foreligger i utgangspunktet ingen formkrav til hvordan påkravet skal fremsettes. Det betyr at forbrukeren kan gi entreprenøren beskjed muntlig om at han skal betale, men av bevis hensyn bør det være skriftlig. Og dessuten må påkravet være skriftlig for at forbrukeren skal kunne kreve forsinkelsesrenter hvis entreprenøren ikke betaler.<sup>147</sup> Det er heller ingen regler om hva påkrav skal inneholde, men under enhver omstendighet bør det inneholde størrelsen på kravet, det vil si hvor mye entreprenøren skal betale.

Dessuten kan entreprenøren gjøre opp for seg når han vil før påkravet fra forbrukeren.<sup>148</sup> Dette har sammenheng med at dagmulktkravet oppstår allerede ved den forsinkede overtakelsen og når vilkårene foreligger har forbrukeren etter loven rett på dagmulkten. Det må bemerkes her at selv om han har rett på dagmulkt kan kravet avskjæres hvis han fremsetter det for sent. Jeg kommer nærmere innpå dette lengre ned. Men for at entreprenøren skal kunne gjøre opp dagmulktkravet med frigjørende virkning, må han ha oversikt over det totale kravet. Siden beregningsgrunnlaget for dagmulkt er det totale vederlaget, har entreprenøren som oftest denne oversikten.

Som vi har sett over vil sjeldent det totale omfanget av beregningsgrunnlaget foreligge før slutfaktura har kommet fra entreprenøren. Siden det er avgjørende at omfanget er fastlagt,

---

<sup>145</sup> Jfr. gjeldsbrevlova § 5

<sup>146</sup> Se Bergsåker (1994) s. 34

<sup>147</sup> Jfr. forsinkelsesrenteloven § 2

<sup>148</sup> Jfr. gjeldsbrevlova §5 1. ledd

vil forfall i de tilfellene ikke inntre før tidligst når slutfakturaen foreligger. Derimot kan det tenkes at avtalen er basert på en fastpris. I de tilfellene vil beregningsgrunnlaget og dermed omfanget av dagmulkten være klart allerede ved selve overtakelsen. Det betyr at det tidligste tidspunktet som forbrukeren kan fremsette kravet på, vil være samtidig med overtakelsesforretningen.

Som sagt er det ingen regel for når påkravet skal fremsettes. Spørsmålet som reiser seg er om det foreligger en siste frist for når forbrukeren kan fremsette dagmulktkravet og i såne fall når. I forarbeidene er det fremhevet at det ikke var nødvendig med reklamasjonsfrist for dagmulkt.<sup>149</sup> Det ble der lagt til grunn at spørsmålet om eventuelle fradrag for dagmulkt ville komme opp i anledning sluttoppjøret. Uttalelsene her er ikke helt klare på hva de legger i det. På den ene siden kan det bety at de setter sluttoppjøret som en siste frist. Da vil dagmulktkravet være å anse som en innsigelse til sluttoppjøret.<sup>150</sup> På den andre siden kan uttalelsen forstås som at dagmulktspørsmålet som oftest vil avgjøres da. Loven har en bestemmelse om at forbrukeren blir bundet av slutfakturaen hvis han ikke reiser innsigelser til denne innen én måned etter han mottok den.<sup>151</sup> Dette taler for at dagmulktkrav må reises senest innen denne fristen. På bakgrunn av hensynet til endelig oppgjør vil det kunne være urimelig å gi forbrukeren rett til å fremme dagmulktkrav etter denne fristen. Entreprenøren vil kunne ha innrettet seg på at omfanget av krav og motkrav er fastlagt. Her må det også tas hensyn at forbrukeren har rett på dagmulkt, men må kreve det. Passivitet etter han har mottatt slutfakturaen kan tilsi at han frafaller kravet på dagmulkt. Partenes behov for avklaring og forutberegnelighet taler her for at forbrukeren må fremsette kravet i anledning enmånedsfristen.

Litteraturen på dette området er derimot ikke helt entydig. Lilleholts kommentar til loven i norsk lovkommentar sier at kravet bør påkrevs senest ved sluttoppjøret, men at det ikke

---

<sup>149</sup> Se NOU 1992:9 s. 44

<sup>150</sup> Sml. bustadoppføringslova § 48

<sup>151</sup> Se bustadoppføringslova § 48 3. ledd

er en absolutt frist.<sup>152</sup> Derimot oppstiller Bergsåker sluttoppgjøret som frist for dagmulktkravet.<sup>153</sup> Det har nylig blitt avsagt en dom i tingretten som tar for seg akkurat dette.<sup>154</sup> Der blir det lagt til grunn at dagmulktkravet er å anse som innvendning i relasjon til § 48 og at siste frist for å fremsette dagmulktkravet er innen en måned etter at mottakeren mottok regningen.<sup>155</sup> Dessuten var dette ordningen etter NS 3430<sup>156</sup> og siden dagmulktbestemmelsen er en videreføring taler dette for at ordningen videreføres.

Etter dette må konklusjonen være at dagmulktkravet må fremsettes senest én måned etter forbrukeren har mottatt slutfaktura. Det må derimot påpekes at rettsstilstanden kan endres hvis man får flere tungtveiende rettskilder som taler for en annen løsning.

## 6.4 Motregning

Kravet på dagmulkt og kravet på vederlag er to separate krav. Det ene er fra entreprenøren på forbrukeren, vederlag for sin ytelse. Det andre er fra forbrukeren på entreprenøren, normalerstatning for forsinkelse. Når omfanget av kravene er klarlagt er utgangspunktet at disse kravene skal gjøres opp hver for seg. Spørsmålet her er om dagmulktkravet kan anvendes til å motregne med vederlagskravet og omvendt. For å kunne avgjøre det må det redegjøres for reglene for motregning. Bustadoppføringslova har ingen hjemmel for motregning og generelt er motregning hovedsakelig sedvanebasert.<sup>157</sup>

### 6.4.1 Hva er motregning?

Motregning er en oppgjørsmetode mellom parter som har krav mot hverandre. I stedet for at forbrukeren betaler vederlagskravet og entreprenøren betaler dagmulktkravet, avregnes

---

<sup>152</sup> Se Lilleholt (2008) note. 87

<sup>153</sup> Jfr. Bergsåker (2000) s. 90

<sup>154</sup> Se. TOSLO-2008-31311

<sup>155</sup> Se også bustadoppføringslova § 48 3. ledd

<sup>156</sup> Jfr. Hagstrøm (1997) s. 66

<sup>157</sup> Jfr. Bergsåker (1994) s. 242

kravene mot hverandre i den utstrekning de dekker hverandre.<sup>158</sup> Den alminnelige terminologien for kravene er hovedkrav og motkrav. Hovedkravet er det kravet som den som tar initiativet til motregningen skal betale, mens motkravet er det kravet initiativtakeren har på motparten.<sup>159</sup>

Motregning kan naturlig nok skje etter enighet mellom partene, men det kan og skje etter ensidig erklæring fra den ene parten.

Det foreligger både hensyn for og imot motregning. Disse kommer jeg bare til å kort redegjøre for. Tidligere har hensynet til lettvinnt oppgjør vært argument for motregning, men på bakgrunn av at flesteparten i dag anvender nettbank eller lignende, har ikke dette hensynet like stor vekt lengre.<sup>160</sup> Videre vil motregning være en effektiv måte å kunne inndrive fordringer som er misligholdt på, forutsatt at man har et motkrav.<sup>161</sup> Dessuten virker det som sikkerhet for sitt eget krav.<sup>162</sup> Et særmoment som taler for adgangen til motregning er forbrukerens tilbakeholdsrett. Da motregning er en naturlig videreføring av denne retten<sup>163</sup> veier det tungt for at forbrukeren skal kunne erklære motregning.

Hensyn som taler imot motregning er blant annet hensynet til kontant oppgjør.<sup>164</sup> Den ene parten kan ha behov for å få penger i stedet for å få slettet gjeld. Typisk er det hvis han har behov for å få pengene for å kunne bruke de til andre formål. Dette hensynet kan nok vekte mer når det er entreprenøren som erklærer motregning enn omvendt. Ofte vil entreprenøren være et større firma som ikke har likviditetsproblemer mens forbrukeren kan ha lidt et tap

---

<sup>158</sup> Jfr. Bergsåker (1994) s. 238

<sup>159</sup> Jfr. Bergsåker (1994) s. 239

<sup>160</sup> Jfr. Bergsåker (1994) s. 242

<sup>161</sup> Jfr. Bergsåker (1994) s. 243

<sup>162</sup> Jfr. Bergsåker (1994) s. 245

<sup>163</sup> Jfr. kap 6.2

<sup>164</sup> Jfr. Bergsåker (1994) s. 246



og derved ha behov å få kontantene. Til slutt kan alminnelige rimelighet og rettfærdighetsbetraktninger både tale for og imot motregning.

#### 6.4.2 Vilkårene for motregning

For at motregning skal kunne finne sted må det gjenstå noe av vederlagskravet. Som vi har sett over skal det under enhver omstendighet gjenstå 10 % av det totale vederlaget til oppgjør etter overtakelse. Dessuten må enkelte vilkår være oppfylt.

##### 6.4.2.1 Gjensidighet

Det første vilkåret er at kravene er mellom samme parter, det vil si de må være gjensidige.

Det følger allerede av lovens ordning at dette vilkåret, i utgangspunktet, er oppfylt.

Dagmulktkravet oppstår som følge av mislighold fra entreprenøren. Entreprenøren har krav på vederlaget og forbrukeren har krav på dagmulkten.

Dette er derimot ikke helt unntaksfritt. Entreprenøren kan ha overdratt sine kundefordringer til et faktoringfirma eller lignende. I de tilfellene er entreprenøren avskåret fra å erklære motregning, det vil da ikke foreligge et motkrav. Derimot er ikke forbrukeren avskåret fra å motregne i vederlagskravet. Kravet på dagmulkt og kravet på vederlag har grunnlag i samme rettsforhold, det vil si de er konnekse.<sup>165</sup> For konnekse krav er det en alminnelig oppfatning at debitor, her forbrukeren, har motregningsadgangen i behold selv etter entreprenøren har overdratt vederlagskravet.<sup>166</sup> Konnekse krav reguleres av gjeldsbrevlova § 25<sup>167</sup> som ikke gir mottakeren bedre rett enn entreprenøren. Det betyr at så lenge forbrukeren kunne motregne mot entreprenøren så kan han og gjøre det ovenfor den som har kjøpt entreprenørens fordring på vederlag.

---

<sup>165</sup> Jfr Bergsåker (1994) s. 248

<sup>166</sup> Jfr. Rt. 1992 s. 504 om særregler for konnekse krav og Arnholm (1974) s. 197

<sup>167</sup> Jfr. Bergsåker (1994) s. 261

Konklusjonen her er at gjensidighetsvilkåret ikke vil ha en reell betydning for forbrukerens motregningsadgang. På grunn av at kravene er konnekse, vil han alltid ha adgang til å motregne, forutsatt at resterende vilkår for motregning foreligger.

#### 6.4.2.2 Komputable krav

Det neste vilkåret er at kravene går ut på den samme oppgjørsformen. Med dette menes at de kan gjøres opp med hverandre, fordringen må være av samme type. Typisk vil fordringer på penger som oftest oppfylle dette vilkåret.<sup>168</sup> Unntaket vil være hvor vederlaget og dagmulkten skal gjøres opp i forskjellig valuta. Dette er derimot sannsynligvis ikke så vanlig for forbrukerentrepriser.

Bustadoppføringsloven regulerer ikke i hvilken form vederlaget skal betales. Det betyr at partene i utgangspunktet står fritt til å avtale hvordan vederlaget skal betales. Det er derfor ingenting i veien for at partene avtaler at entreprenøren skal få betalt i noe annet enn penger. Dette er derimot kun en teoretisk mulighet, jeg tror neppe det vil inntreffe i virkeligheten. Derimot må loven forstås, på bakgrunn av ordlyd og hensynene bak dagmulkt, at dagmulkten skal gjøres opp i penger. Gjør den ikke det vil den vanskelig oppfylle sin hensikt å virke som en normalerstatning for forbrukeren.

Etter dette er oppgjørsformen av vederlaget som har betydning for om det andre vilkåret for motregning, komputabilitet, er oppfylt. Og så lenge begge kravene skal gjøres opp med samme valuta er vilkåret er oppfylt.

#### 6.4.2.3 Kravene må være oppgjørsmodne

Det siste vilkåret er at fordringene har forfalt eller at oppfyllingstiden i hvert fall har kommet<sup>169</sup>. Mer konkret er det et krav om at fordringen fra den som krever motregning er

---

<sup>168</sup> Jfr. Bergsåker (1994) s. 253

<sup>169</sup> Jfr. Bergsåker (1994) s. 255

forfalt og at frigjøringstiden for fordringen mot den som krever motregning er kommet. Dette følger av at motregningen trer i stedet for alminnelig oppgjør. Siden ensidig erklæring er tilstrekkelig for å kunne motregne, ville den ene parten kunne kreve oppfyllelse før tiden hvis denne begrensningen ikke forelå. Et eksempel kan illustrere dette. Hvis forbrukeren ønsker å motregne må, for det første, dagmulktkravet være forfalt. Han kan ikke kreve oppgjør for fordringen sin før tiden. For det andre, må vederlagskravet enten være forfalt eller så må det foreligge en adgang for forbrukeren å betale før forfall.

Som redegjort for over, varierer tidspunktet for når dagmulktkravet forfaller avhengig om det foreligger avtale eller ikke. Ved avtale er forfallstiden den som er avtalt mellom partene og ellers forfaller kravet ved påkrav. Men vi har også sett at entreprenøren kan betale når han vil før påkrav i mangel av avtale.

#### 6.4.2.3.1 Motkravet må være forfalt

Som sagt må motkravet, det vil si kravet som den som ønsker å motregne har på motparten, være forfalt.

Når avtalen mellom forbrukeren og entreprenøren inneholder frister for oppgjøret, beror det på de avtalte fristene om kravet til den som ønsker å motregne er forfalt. Hvis det er avtalt en konkret dato, må denne datoen være ha kommet for at parten skal kunne erklære motregning. Hvis avtalen derimot er mer flytende, må det her som ellers foretas en tolking av avtalen. Hvis parten kunne kreve motregning før forfall, ville han kunne kreve oppfyllelse før han egentlig har krav på det.

I andre tilfeller foreligger det ikke avtale om når kravene forfaller. Som sagt over forfaller dagmulkten da ved påkrav. For vederlagskravets del regulerer bustadoppføringslova dette og sier at forbrukeren skal betale entreprenøren når han sier ifra.<sup>170</sup> Det vil si at også dette forfaller ved påkrav. Enhver melding eller oppfordring om å betale de respektive kravene er å anse som påkrav og dermed utløser forfall.

---

<sup>170</sup> Jfr Bustadoppføringslova § 46

Etter dette må den som ønsker å motregne i utgangspunktet foreta seg to ting. For det første må han kreve betaling og for det andre må han erklære motregning. Men det er anerkjent i juridisk litteratur at det er nok å erklære motregning for at fordringen skal forfalle.<sup>171</sup> Motregningserklæringen virker som et påkrav fra parten.

#### 6.4.2.3.2 Hovedkravet må være oppgjørsmodent

Foruten at kravet til den som ønsker å motregne skal være forfalt, må også kravet han ønsker å motregne i være oppgjørsmodent. Med oppgjørsmodent menes at det er forfalt eller at frigjøringstiden i hvert fall er kommet. Også her er situasjonen delt avhengig om det er avtalt forfall eller ikke. I den videre fremstillingen i dette delkapittelet forutsetter jeg at motkravet er forfalt.

Hvis forfall for hovedkravet er avtalt, avhenger det også her av hva som er avtalt om kravet er oppgjørsmodent. Hvis det er avtalt en konkret betalingsdag, må den ha kommet for at det skal kunne anvendes til motregning. Det må bemerkes at hvis fordringene ikke forfaller til samme dato, betyr det at en av partene har misligholdt sin betalingsforpliktelse hvis vilkåret om forfall er oppfylt. Dette betyr at motregning i utgangspunktet er utelukket med mindre en av partene misligholder eller hovedkravet kan betales før forfall. Men betalingsmislighold utelukker derimot ikke motregning.<sup>172</sup>

Foruten konkrete datoer kan det også avtales videre tidspunkter for oppgjør. Et typisk eksempel på dette er at betaling skal skje innen et visst antall dager etter overtakelsen eller at betaling skal skje senest en gitt dato. Dette gir partene rett, men ingen plikt, til å oppfylle før selve forfallstiden. Hvis slikt er avtalt er kravet oppgjørsmodent så lenge tidspunktene som avtalen gir anvisning på er kommet.

---

<sup>171</sup> Jfr. Sæbø (2003) s. 82

<sup>172</sup> Se Bergsåker (1994) s. 256 – 257

Foruten avtalt forfall kan, som vi har sett over, fordringen forfalle ved påkrav. Som vi så under forfall av dagmulktkravet i delkapittelet over, kan entreprenøren gjøre opp dagmulkten når han vil før påkrav. Dette betyr at dagmulktkravet er oppgjørsmødent så lenge omfanget er klarlagt. Spørsmålet som reiser seg her er om det samme gjelder for vederlagskravet. Betalingstiden for vederlaget, det vil si når vederlagskravet forfaller er, som sagt, regulert i bustadoppføringslova § 46. Innholdet i denne bestemmelsens 1. ledd 1. punktum er tilnærmet lik bestemmelsen i gjeldsbrevlovas § 5. Hvis partene har avtalt betalingstid, skal betalingen skje til den avtalte tiden. Men i mangel av avtale, skal forbrukeren betale entreprenøren ved påkrav. I motsetning til gjeldsbrevlova § 5 omtaler ikke bustadoppføringslova § 46 førtidig tilbakebetaling. Det er ikke presisert i forarbeidene at dette skal tolkes som at førtidig betaling er utelukket. Dette betyr at man må anvende den generelle regelen i gjeldsbrevlova § 5 og i henhold til den kan også forbrukeren foreta betaling før påkrav.

Dette resulterer i at så lenge kravene skal gjøres opp ved påkrav, vil de være oppgjørsmodne så lenge omfanget av kravene er klarlagt og kan derfor anvendes til å motregne med.

#### 6.4.2.4 Vilkårene sett under ett

Etter dette har vi tre hovedkombinasjoner for fordringene. På den ene siden er tilfellene hvor partene har avtalt frister for oppgjør av både dagmulkten og vederlaget. Her må man fullt ut følge avtalen for å avgjøre om vilkåret er oppfylt.

På den andre siden er tilfellene hvor begge kravene forfaller ved påkrav. Som vi har sett er de oppgjørsmodne fra omfanget er klarlagt og motregningserklæringen er å regne som påkrav. Dette betyr at vilkåret vil være oppfylt ved selve motregningserklæringen.

Midt mellom disse ytterpunktene er det et tilfelle hvor det foreligger en kombinasjon av de overnevnte tilfellene. Det vil si at det ene kravet har en avtalt frist og det andre forfaller ved påkrav. Den kombinasjonen som sannsynligvis forekommer mest er at vederlagskravet har

en avtalt frist og dagmulkten forfaller ved påkrav. I den videre beskrivelsen er det den jeg tar utgangspunkt i.

Hvis forbrukeren ønsker å erklære motregning vil, som i tilfellet over, vilkåret om at dagmulktkravet skal være forfalt være oppfylt ved selve motregningserklæringen. Derimot kan han ikke erklære motregning hvis vederlagskravet ikke er oppgjørsmønt og hvorvidt det er det vil avhenge av avtalen. Dette betyr at han må vente med å erklære motregning til frigjøringstiden er kommet og i mangel av frigjøringstid må han vente til vederlagskravet forfaller.

Er det entreprenøren som ønsker å motregne, må han vente til den avtalte fristen har forfalt. Dette betyr at hvis forbrukeren krever oppgjør for dagmulktkravet før vederlagskravet forfaller, kan ikke entreprenøren erklære motregning. Eneste mulighet for at han skal kunne erklære motregning da er at han misligholder sin forpliktelse ovenfor forbrukeren og venter til vederlagskravet forfaller.

### 6.4.3 Motregning må erklæres

Når vilkårene for motregning foreligger må den som ønsker å motregne erklære motregning. Motregning inntreier ikke av seg selv.<sup>173</sup> Derimot foreligger det ingen formkrav for erklæringen, men på bakgrunn av bevisshensyn bør den være skriftlig.

Et særspørsmål som reiser seg i relasjon til bustadoppføringslova er om innsigelse til sluttoppgjøret etter § 48 er å anse som motregningserklæring. Ut ifra § 48 blir forbrukeren bundet av sluttregningen om han ikke gjør innsigelse til den. Og som vi har sett samsvarer siste frist for å fremsette dagmulktkravet med fristen for å fremsette innsigelse. Ved å fremsette innsigelse blir ikke forbrukeren bundet av sluttregningen han har fått fra entreprenøren.<sup>174</sup>

---

<sup>173</sup> Jfr. Bergsåker (1994) s. 250

<sup>174</sup> Jfr. bustadoppføringslova § 48 3. ledd

Innsigelsen kan ha to betydninger. På den ene siden kan innsigelsen være en erklæring fra forbrukeren om at han gjør dagmulktkravet gjeldende. Det vil si at det er å anse som et påkrav. På den andre siden vil en innsigelse til sluttoppgjøret tilsi at forbrukeren mener at vederlagskravet skal reduseres med omfanget av dagmulktkravet. Loven pålegger ikke entreprenøren en plikt å redusere vederlagskravet, men siden forbrukeren ikke blir bundet, kan ikke entreprenøren kreve oppgjør. Dette betyr at virkningen av en rettmessig innsigelse, som dagmulkt vil være når vilkårene for den foreligger, er at entreprenøren må redusere vederlagskravet tilsvarende for at forbrukeren skal bli bundet. Det er og forutsatt i forarbeidene at dagmulktkravet kan komme til fradrag i vederlagskravet.<sup>175</sup>

Etter dette kan det legges til grunn at en rettmessig innsigelse har virkning som en motregningserklæring og dermed må kunne anses som en. Det må derimot påpekes at denne bestemmelsen ikke er hjemmel for motregning i seg selv. For å hjemle motregning måtte den ha pålagt entreprenøren en plikt å redusere vederlaget på bakgrunn av innsigelsen.

## 6.5 Konklusjon oppgjør

Etter dette har vi sett at forbrukeren har flere muligheter når det gjelder oppgjøret av dagmulkten. Foruten å fremsette krav om den og få selvstendig oppgjør, kan han anvende den til å motregne i vederlaget som entreprenøren skal ha. Dessuten gjør tilbakeholdsretten motregning særlig aktuell som oppgjørsmåte. Da har forbrukeren alt holdt tilbake det han mener å ha krav på og sikrer dermed at det foreligger et hovedkrav mot han som tilsvarende motkravet.

---

<sup>175</sup> Jfr. NOU 1992:9 s. 44

## 7 Sammenfatning

Over har jeg redegjort for forbrukerens rett på dagmulkt etter bustadoppføringslova. Det avgjørende for denne retten er at overtakelsen av arbeidet ikke har funnet sted til den tid forbrukeren kunne kreve. For de tilfellene hvor konkrete frister er avtalt og det ikke foreligger endringer er dette en klar regel. Er fristen oversittet har forbrukeren rett på dagmulkt og kan kreve det enten utbetalt eller at det kommer til fradrag i vederlagskravet fra entreprenøren.

Derimot er ikke retten på dagmulkt like lett å fastsette i de tilfellene som faller utenom det overnevnte utgangspunktet. For å klarlegge om og når forbrukeren har rett på dagmulkt må det ofte foretas omfattende vurderinger av situasjonen. Dette gjelder både i forhold til hva som er avtalt mellom partene og i mangel av avtale på mer generell basis som ved avgjørelsen av hva som er å anse som rimelig fremdrift. Det er også særlig i forhold til entreprenørens rett på tilleggsfrist, som forskyver når retten på dagmulkt inntreffer, at det må foretas vurderinger. Jeg har i anledning av det trekt opp hovedlinjene for dette, men på grunn av omfangsrestriksjoner har jeg ikke kunnet gå dypere i årsakene til at entreprenøren får tilleggsfrist.

Jeg fant det naturlig i forhold til oppgavens tema å redegjøre for både omfanget og oppgjøret av dagmulkten da det skaper et helhetlig bilde av hva retten egentlig omfatter. Som vi har sett finnes det visse grenser for hvor mye forbrukeren kan kreve etter loven og da særlig i forhold til 100-dagersregelen. Derimot må det påpekes at loven kun oppstiller minsteregler. Partene har fri adgang til å avtale gunstigere vilkår i forhold til forbrukeren slik at reglene i bustadoppføringslova som er blitt redegjort for over kun danner et utgangspunkt.

Opgjøret av dagmulkten må hovedsakelig løses på bakgrunn av alminnelige pengekravsrettslige regler. Men som vi har sett finnes det regler som har betydning for oppgjøret også i bustadoppføringslova. Disse regulerer ikke dagmulktoppgjøret direkte, men virker allikevel inn på det og dermed forbrukerens rett på dagmulkt. Kort sammenfattet er dette § 48 som både har betydning for når forbrukeren ikke lengre kan



fremsette krav om dagmulkt og har betydning som motregningserklæring og dermed utløser oppgjør.

## Litteraturliste

Arnholt, Carl Jacob. *Almindelig obligasjonsrett*. 2. utg. Oslo 1974

Bergsåker, Trygve. *Pengekravsrett*. Oslo, 1994.

Bergsåker, Trygve. *Kjøp av ny bolig med kommentarer til bustadoppføringslova*. Oslo, 2000.

Bergsåker, Trygve. Muntlig meddelelse. 10. november 2008.

Falkanger, Thor og Aage Thor Falkanger *Tingsrett*. 6. utg. Oslo, 2007

Forbrukerrådet, *Boligtvistnemnda*.

<http://forbrukerportalen.no/Organisasjoner/boligtvistnemnda> [sitert 20. oktober 2008]

Hagstrøm, Viggo. *Entrepriserett Utvalgte emner*. Oslo, 1997.

Hagstrøm, Viggo. *Obligasjonsrett*. Oslo, 2003

Hov, Jo. *Avtaleslutning og ugyldighet*. 3. utg. Oslo, 2002

Lilleholt, Kåre. *Avtale om ny bustad*. Oslo, 2001.

Lilleholt, Kåre. *Kommentar til bustadoppføringslova I: Norsk lovkommentar nettutgaven* [sitert 16. september 2008]

*NS 8405 med kommentarer*. Karl Marthinussen ... [et. al.] 2. utg. Oslo, 2006.

Sæbø, Rune *Motregning*. Bergen, 2003

Wefling, Christian. *Håndbok i Bustadoppføringslov: håndbok for entreprenører, utbyggere og andre som skal inngå kontrakt om oppføring av ny bolig*. Lillehammer, 2007

## Lov og forarbeidsregister

### Lover

1939	Lov om Gjeldsbrev (Gjeldsbrevlova) av 17. februar 1939 nr. 1
1976	Lov om renter ved forsinket betaling m.m. (Forsinkelsesrenteloven) av 17. desember 1976 nr. 100
1989	Lov om håndverkertjenester m.m. for forbrukere (Håndverkertjenesteloven) av 16. juni 1989 nr. 63
1992	Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93
1997	Lov om folketrygd (Folketrygdloven) av 28. februar 1997 nr. 19
1997	Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43
2002	Lov om forbrukerkjøp (Forbrukerkjøpsloven) av 21. juni 2002 nr. 34
2003	Lov om burettslag (Burettslaglova) av 06. juni 2003 nr. 39

### Forarbeider

NOU 1992:9	Forbrukarentreprise lov
NOU 1993:20	Kjøp av ny bustad
NOU 1993:27	Forbrukerkjøpslov
Ot.prp.nr.21 (1996-1997)	Om lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)
Ot.prp.nr.44 (2001-2002)	Om lov om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven)
Ot.prp.nr.30 (2002-2003)	Om lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (burettslagslova)

## EU direktiver og forordninger

EP/Rdir 1999/44/EF           EUROPAPARLAMENTS- OG RÅDS DIREKTIV  
1999/44/EF av 25. mai 1999 om visse sider ved  
forbrukerkjøp og tilknyttede garantier.  
[ Forbrukerkjøpdirektivet ]

## Norske standardkontrakter

NS 3031           Alminnelige kontraktsbestemmelser om utførelse av bygg- og  
                  anleggsarbeider

NS 3430           Alminnelige kontraktsbestemmelser om utførelse av bygg- og  
                  anleggsarbeider

NS 8405           Norsk bygge- og anleggskontrakt

## **Domsregister**

Rt. 1969 s. 1122

Rt. 1992 s. 504

Rt. 2007 s. 862

RG 2002 s. 1407

LB-2002-2834

LE-2006-30671

LH-2001-605

TOSLO-2008-31311