



**Forbrukerentreprise –  
reglene om ferdigstillelsesdato**



# 1 De to dommene

- Rt-2011-670 Nye Major
- Rt-2011-679 Krusesgate

# Avtalene: Forbeholdne uttalelser om ferdigstillelse



Nye Major  
Felt C



Krusesgate 3

Prospekt:

”forventet ferdigstillelse/innflytting er beregnet fra 3. kvartal 2007.”

Kontrakten:

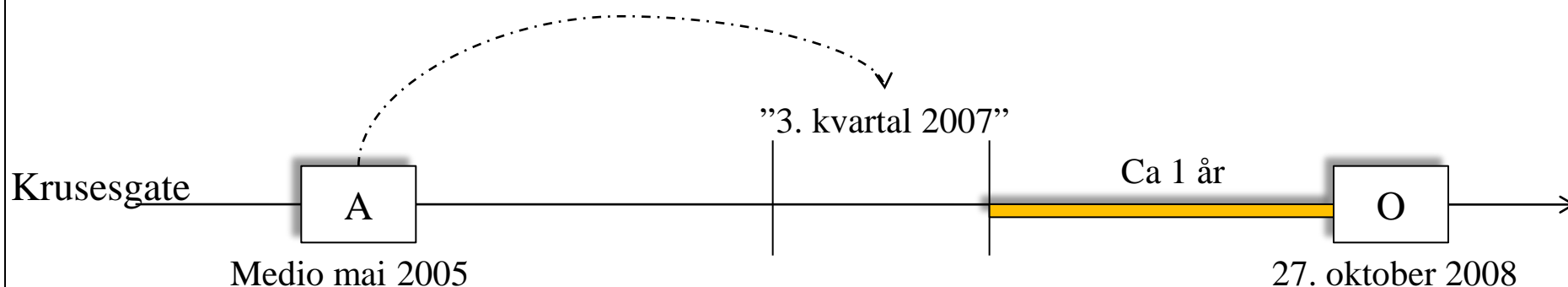
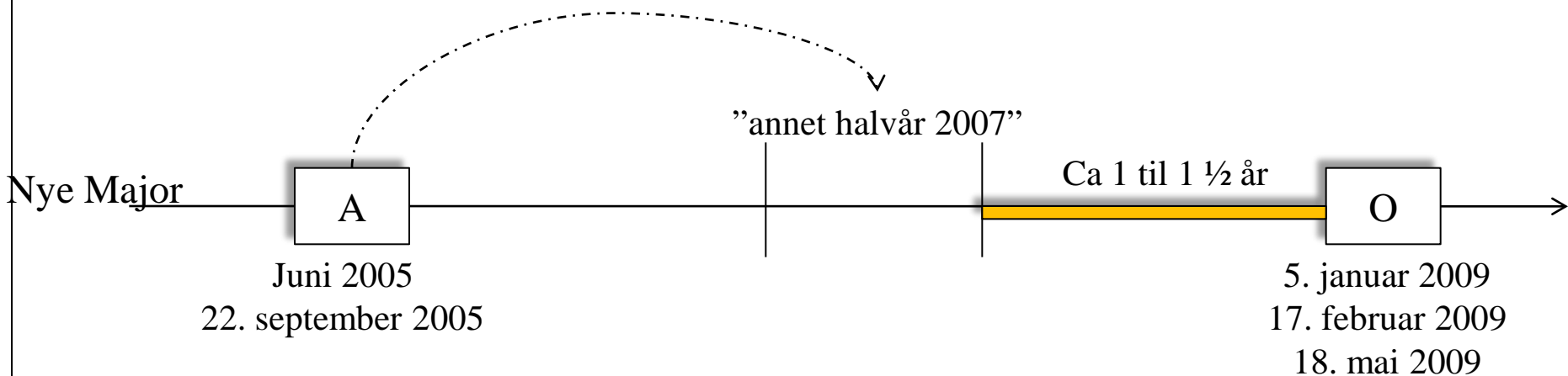
”Selger tar sikte på ferdigstillelse av Boligen 2. halvår 2007.”

Kontrakten:

”boligene er planlagt innflytningsklare i løpet av 3. kvartal 2007.”

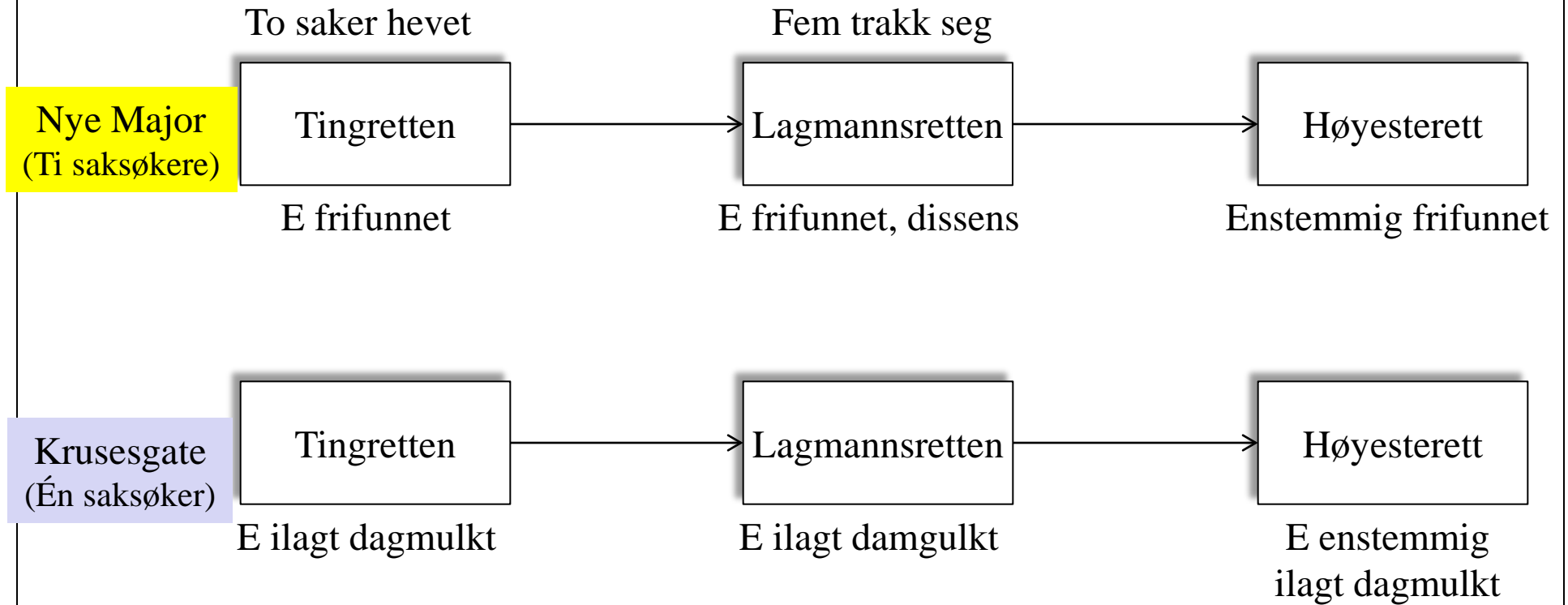
# Faktisk utvikling:

Vanskeligheter med å få avtale med entreprenør



Feil i byggesøknaden

# Proessen:





## 2 Tvedelingen av framdriftsforpliktelsene – buofl § 10

- Avtalte frister
- Rimelig framdrift

# Dagmulkt for oversittelse av bindende frister:

Bindende  
frist

Buofl § 17,1

”Overtaking ikkje kan skje til den tida  
forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11”

Den opprinnelige avtalen

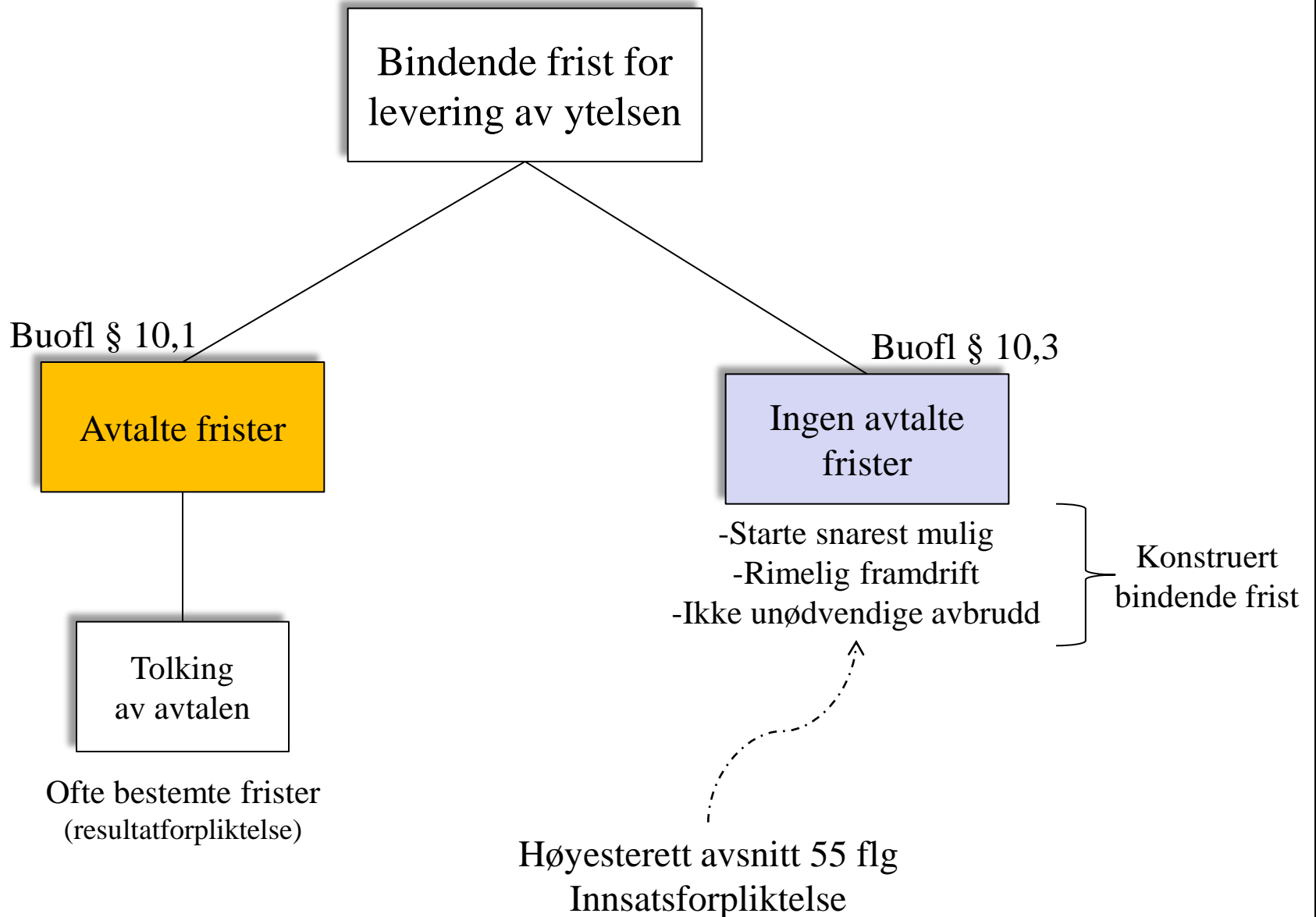
Dagmulkt

Buofl § 18

Én promille av det samla vederlaget

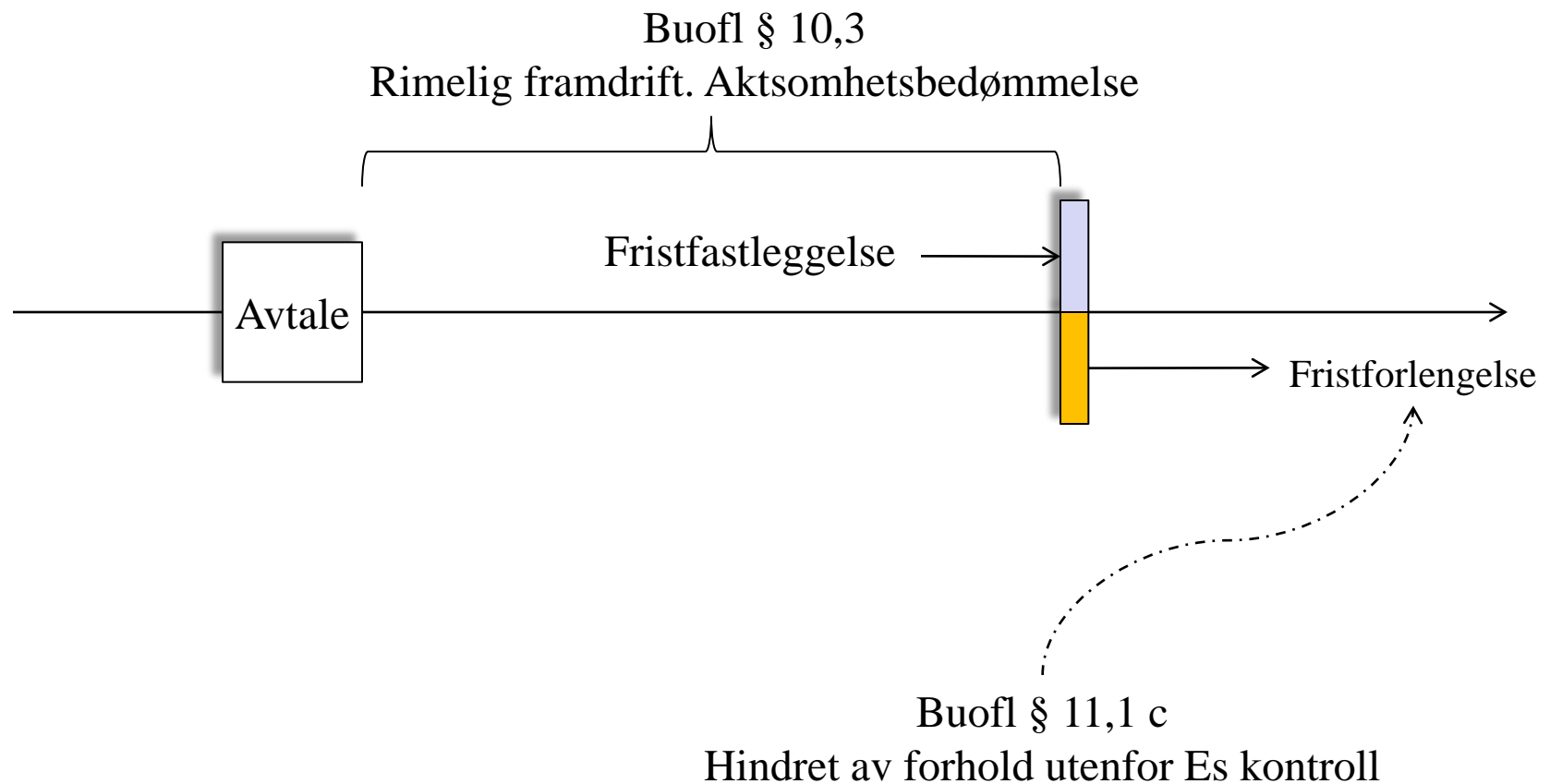
Fristforlengelse

# To ulike fristtyper:



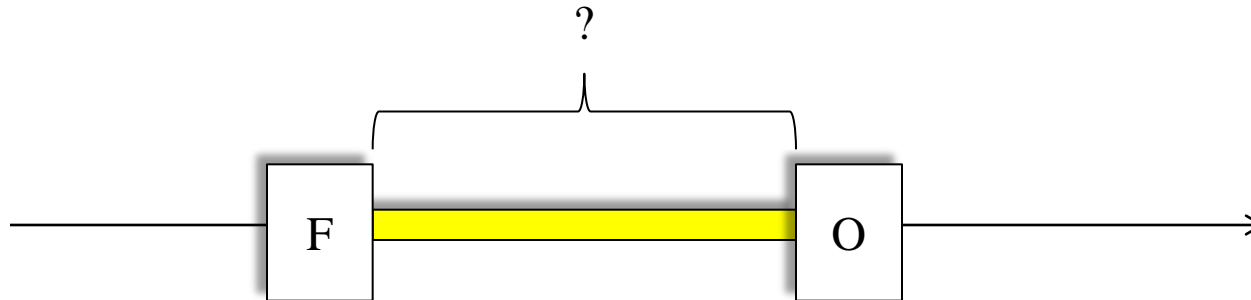


# Konstruksjonen:



# Skillet mellom ferdigstillelse og overtakelse:

Buofl § 10,1 og § 17,1



NM (36) – bruk av uttrykket ”ferdigstillelse”

Uklarheten som lovens skaper ved å  
skille mellom ferdigstillelse og overtakelse



Bbl –

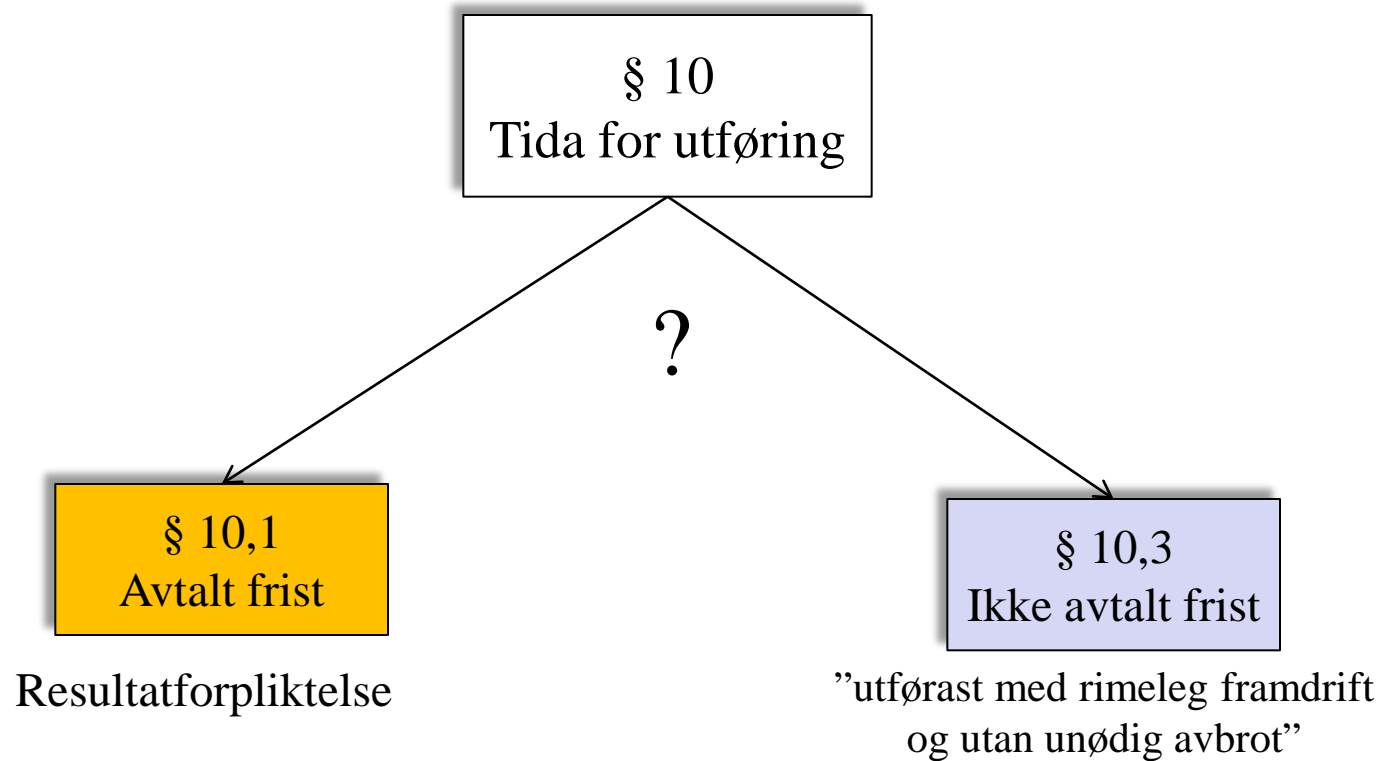
”frist til å ha boligen klar til overtakelse”



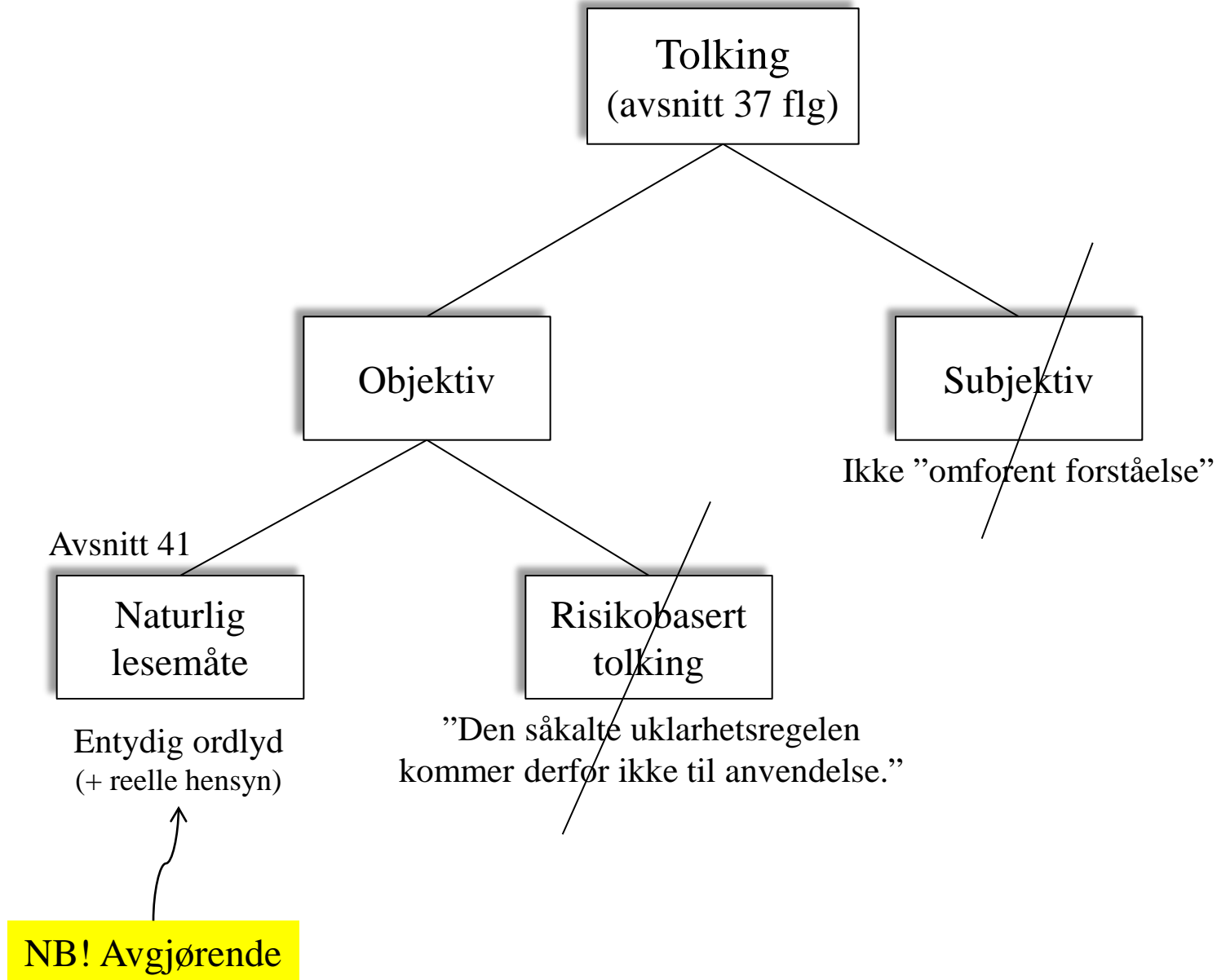
# 3 Tolking – om det var avtalt en bindende frist



# Hovedproblemstillingen for Høyesterett:



# Generelt – tolkingstiler:



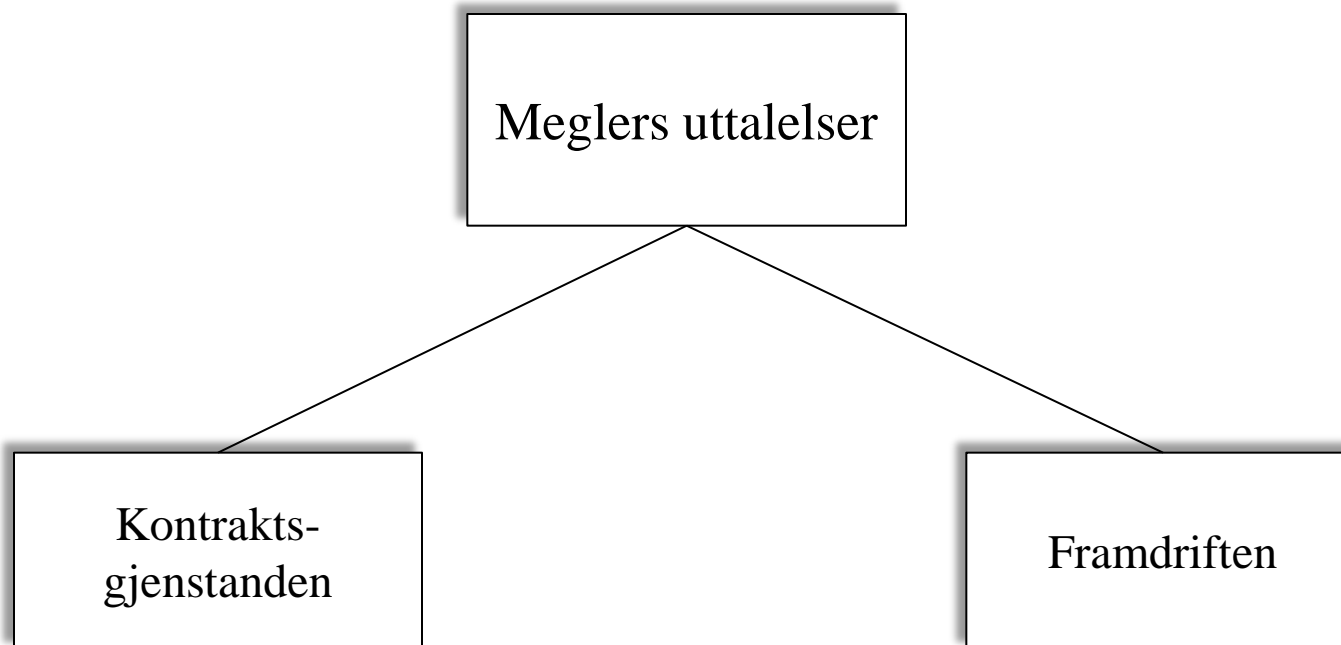
## De ulike tolkingsmomentene – Nye Major:

- 1 Ordlyden (41): Naturlig lese måte avgjørende. Ordlyden entydig.  
Et lite forbehold dersom (mer detaljert) framdriftsplan.
- 2 Reelle hensyn (34): Prosjektsalg. Formodningen mot seg.
- 3 Systembetragtninger (42): Kontrakten punkt 8 lest i sammenheng.
- 4 Formålsbetragtning (43): Svekkelse av effektiviteten til dagmulksbestemmelsen ikke avgjørende. Ingen plikt til avtalt frist.
- 5 Utsagn fra megleren (44 og 45): Tillegges ikke vekt!!

# Nye Major avsnitt 37

- ”I alminnelig språkbruk innebærer formuleringen om at man « tar sikte på » ferdigstillelse innen et visst tidspunkt, at man ikke er sikker på, og følgelig heller ikke lover, at ferdigstillelse vil skje innen dette tidspunkt. Jeg kan ikke se at forbrukere generelt kan forventes å oppfatte en slik formulering på noen annen måte.”

## Meglers opplysninger – NM avsnittene 44 og 45:



Lovgivning: Buofl § 27/avhl § 3-8, mfl  
Forarbeider avhl: Ot prp nr 66 (199091) side 91

### Emgll § 6-6 Fullmakt

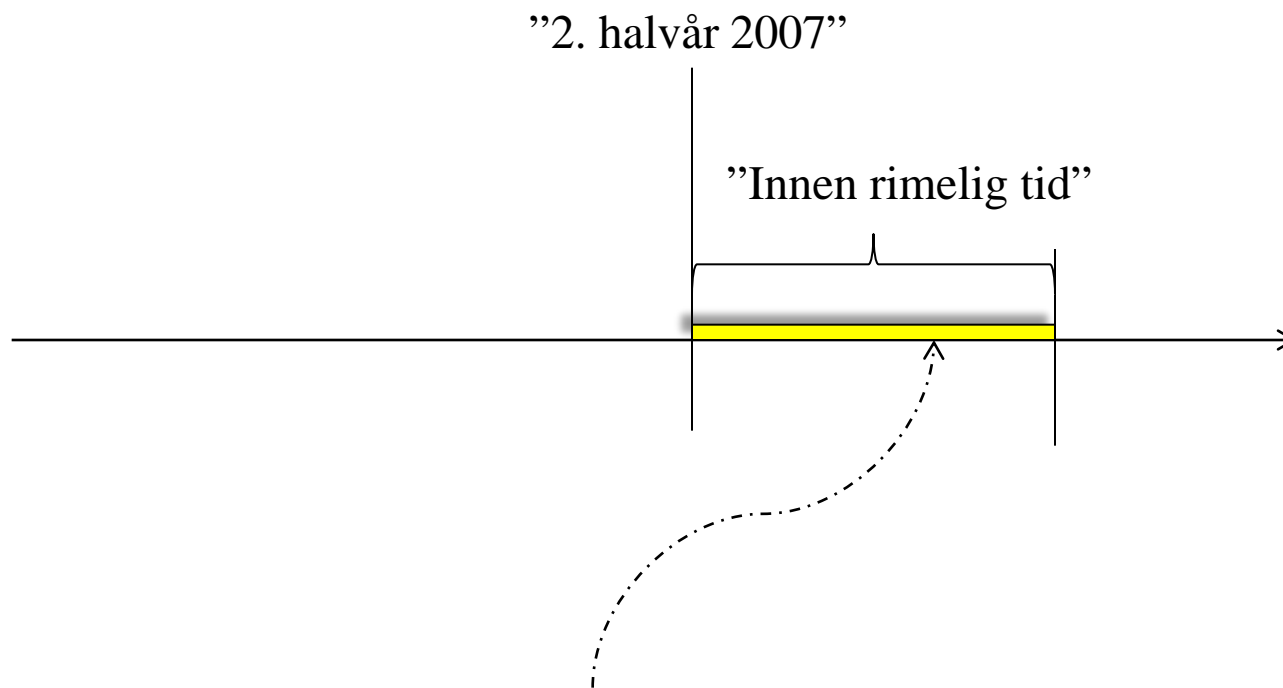
”Oppdragstakeren kan ikke binde oppdragsgiveren overfor tredjeperson uten særskilt fullmakt.”

(44) ”Jeg finner det klart at et eventuelt tilsagn fra megleren om overtakelse før utgangen av 2007 faller direkte inn under § 6-6. Et slikt utsagn ville være en endring av innholdet i kjøpekontrakten.”



# Prognose – NM avsnittene 46 til 48:

”Anstrengt tolkning”



Se parallellen til buofl § 41 tredje ledd:

Ikke vesentlig overskridelse



## 4 Brudd på opplysningsplikten

- Rt-2011-679 Krusesgate 3 avsnittene 40 til 42
- Se også Rt-2011-670 Nye Major avsnittene 49 til 54

# Krusesgate 3

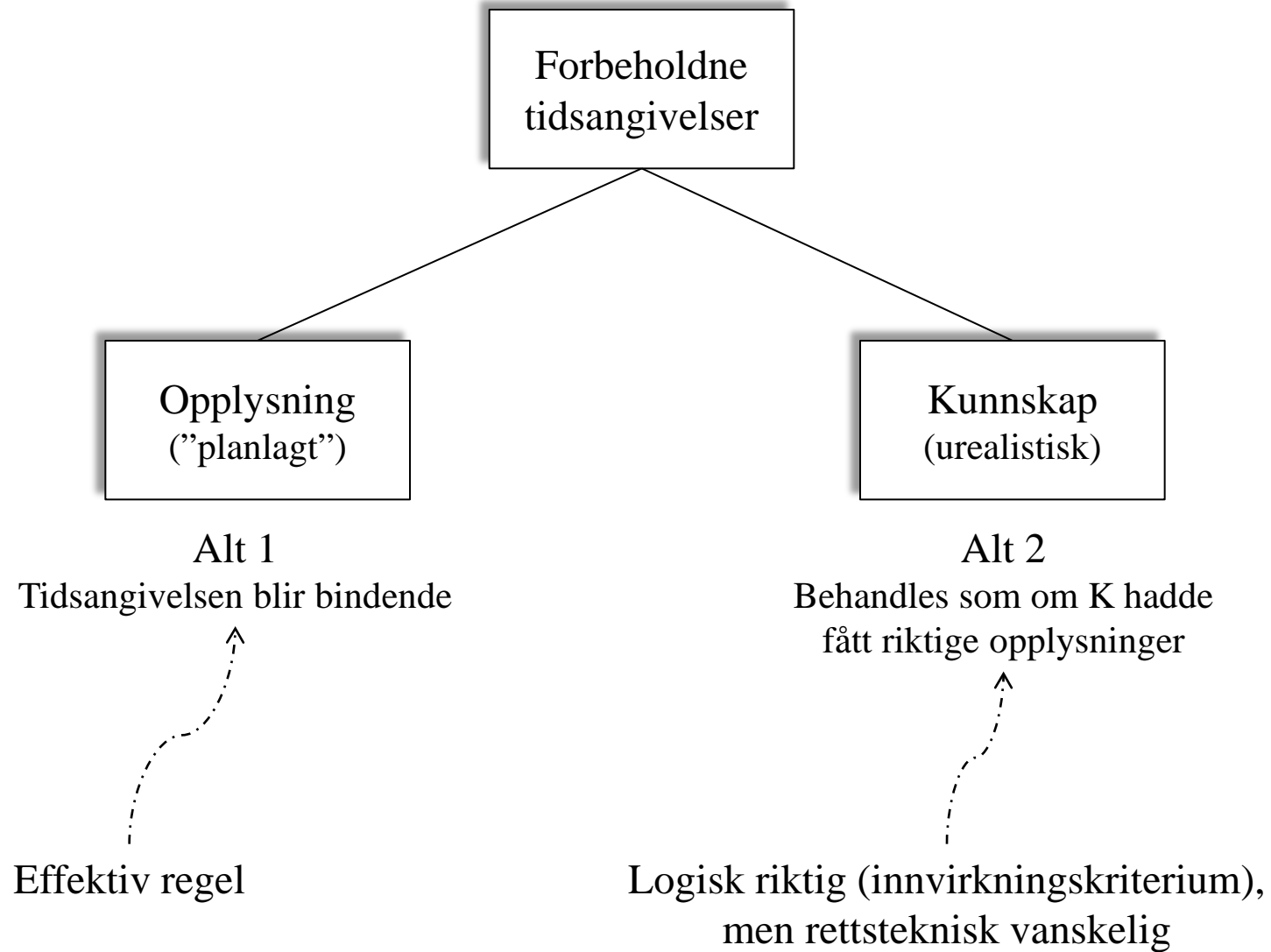
- (40) Utsagnet i kontrakten om planlagt overtakelse i løpet av tredje kvartal 2007 var imidlertid avgitt mot bedre vitende. Som nevnt var formuleringen om tredje kvartal 2007 ved en feil ikke blitt rettet da man utarbeidet endelig prospekt og kontraktsformular. Ifølge den omforente fremstilling av sakens faktum som partene har utarbeidet for Høyesterett, var Naturbetong av den oppfatning at det allerede i mars 2007 - da Jacobsen innga bud på leiligheten - « var åpenbart for alle at det ikke var mulig » med overlevering innen utgangen av oktober 2007. Selgeren var altså klar over at den prognosen som kontrakten ga uttrykk for, var uholdbar.

# Krusesgate 3

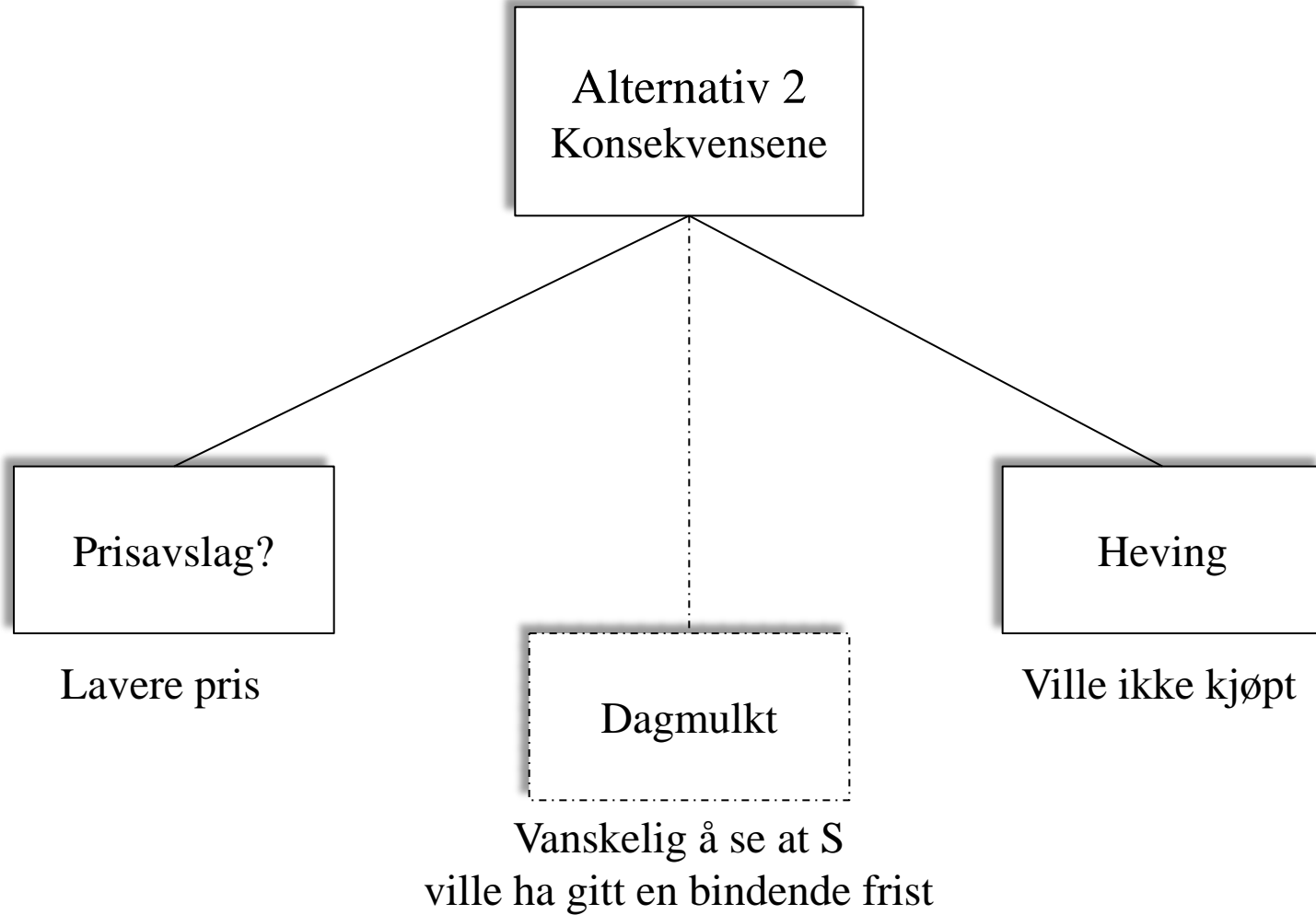
- (42) Når en selger ved kontraktsinngåelsen på denne måten har opplyst om et planlagt leveringstidspunkt som han positivt vet er helt urealistisk, foreligger det etter mitt syn mislighold. De hensyn som tilsier at en selger bør kunne reservere seg, foreligger ikke i tilfeller som dette. Jeg nevner at Viggo Hagstrøm: Obligasjonsrett side 327-328 omtaler en beslektet problemstilling. Han viser til at dersom en debitor sier at han er usikker på om ytelsen har bestemte egenskaper, slik at han må ta et forbehold, mens han i virkeligheten vet at egenskapene savnes, vil forbeholdet ikke holde. Anvendelse av en tilsvarende regel på forbeholdne utsagn om leveringstid i boligbyggingskontrakter reiser imidlertid flere spørsmål.

# Hva er konsekvensene av en misligholdt opplysningsplikt?

(Besvares ikke i dommen, se avsnitt 42.)



:



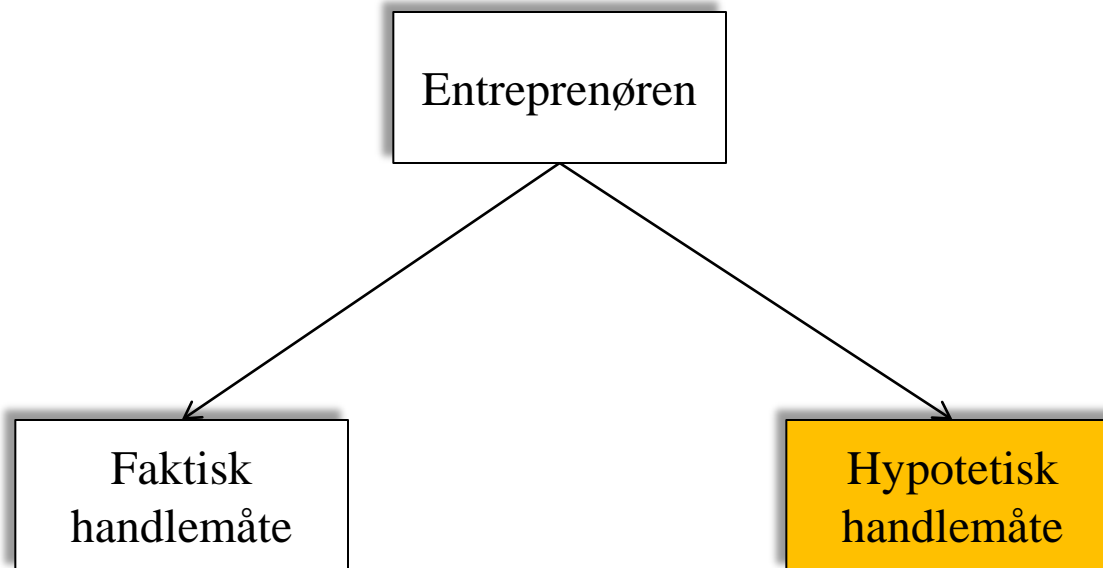


# 5 Aktsomhetsvurderingen



# Aktsomhetsvurderingen:

Har entreprenøren gått fram på en faglig forsvarlig måte



Burde E foretatt en alternativ handlemåte slik at planen kunne ha blitt overholdt?



# Nye Major

- (53) ”Ifølge Stensrud var entreprenørmarkedet vanskelig på denne tiden, men det var ikke uvanlig at man ikke fikk respons i første omgang. Entreprenørselskapene får bare tilslag på noen av de anbud de inngir, og etter hvert som de taper anbudskonkurranser, frigjøres kapasitet. Det fremgår videre av Stensruds forklaring at han i september/oktober 2005 forhandlet på vegne av Sørkedalsveien 9 AS med to entreprenører, og at en total byggeperiode på to til to og et halvt år burde være rikelig for et prosjekt som dette - normalt tar et slikt prosjekt ca. 18 måneder. På denne bakgrunn mener jeg at det ikke kan betegnes som uaktsomt av Sørkedalsveien 9 AS - og langt mindre som grovt uaktsomt - når selskapet i perioden mai til oktober 2005 holdt fast ved forventet ferdigstillelse innen utgangen av 2007.”

# Nye Major

- (58) ”Det er nok så at når arbeidet med prosjektet tar lengre tid enn planlagt, og lengre tid enn vanlig for slike prosjekter, vil dette kunne være et moment i vurderingen av om det foreligger brudd på § 10 tredje ledd. Men det må likevel foretas en konkret vurdering av om fremdriften rent faktisk har vært **urimelig treg**, eller om det har vært unødige opphold. Som nevnt har de ankende parter ikke anført **konkrete holdepunkter** for at det forholder seg slik i dette tilfellet. Jeg kan da ikke se at de kan få medhold i sin subsidiære hovedanførsel.”

# Krusesgate 3

- (44) ” Men i dette tilfellet forligger det ansvar på uaktsomhetsgrunnlag. Den grunnleggende feilen var arkitektfirmaets unnlattelse av å ta med utskifting av vinduene i den opprinnelige søknaden - en feil som Stig Hvinden ifølge den omforente fremstillingen av sakens faktum har karakterisert som « en brøler ».
- (45) Naturbetong kan heller ikke høres med at firmaet ikke kan hefte for at det tok så lang tid for kommunen å treffe vedtak i saken etter at feilen ble oppdaget, eller for at man ikke straks oppga å motsette seg Byantikvarens anbefaling.”

# Krusesgate 3

Identifikasjon – avsnitt 44:

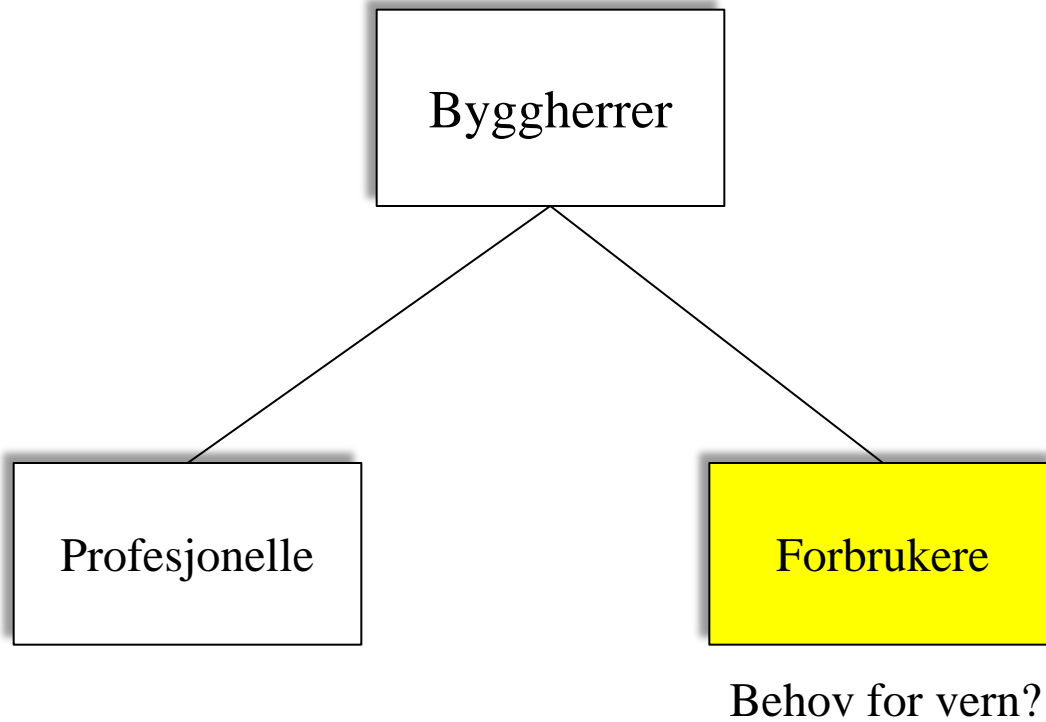
” Jeg finner det klart at Naturbetong her må identifiseres med det arkitektfirmaet selskapet hadde engasjert som ansvarlig søker. At plan- og bygningsloven påla dem å bruke et eksternt firma til dette, kan i denne sammenheng ikke spille noen rolle. Naturbetong kan ikke høres med at selskapet eventuelt skulle ha manglet fagkunnskap til å kontrollere at arkitektfirmaet gjorde jobben skikkelig med hensyn til å omtale utskiftingen av vinduer i søknaden.”



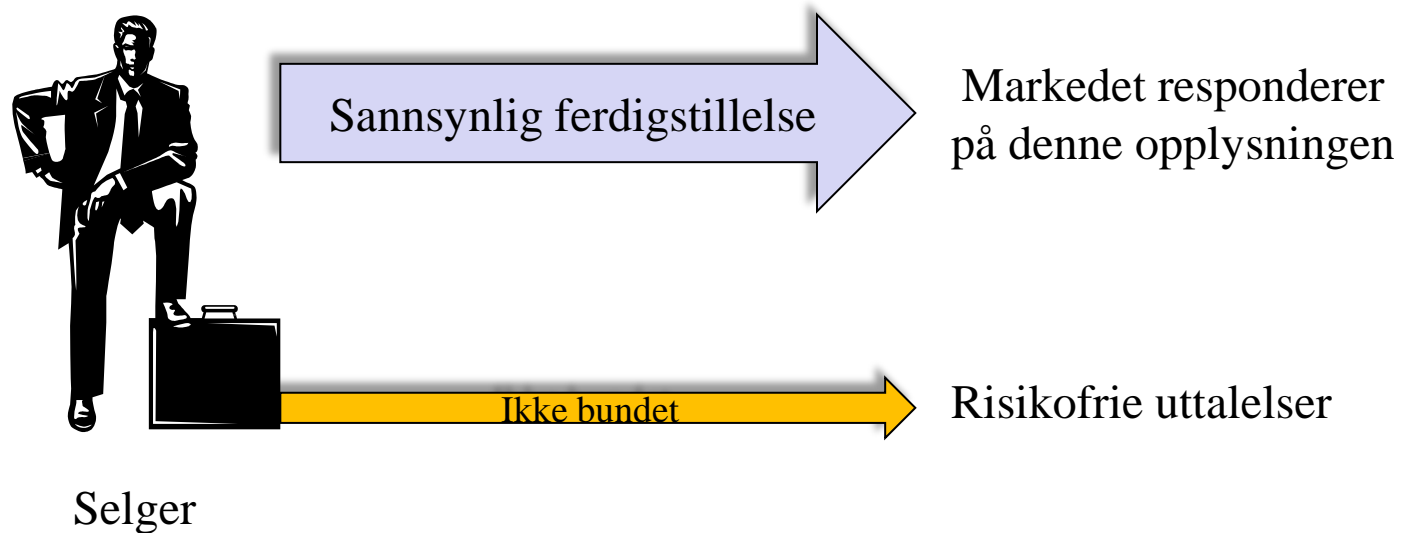
# 6 Enkelte rettspolitiske betraktninger



# Partskonstellasjonen:



# Problemet – dobbeltkommunikasjon: (av særlig betydning i forbrukerforhold)



## Konsekvensene av Høyesteretts standpunkt:

”Planlagt ferdigstillelse” benyttes som mønster i framtidige saker

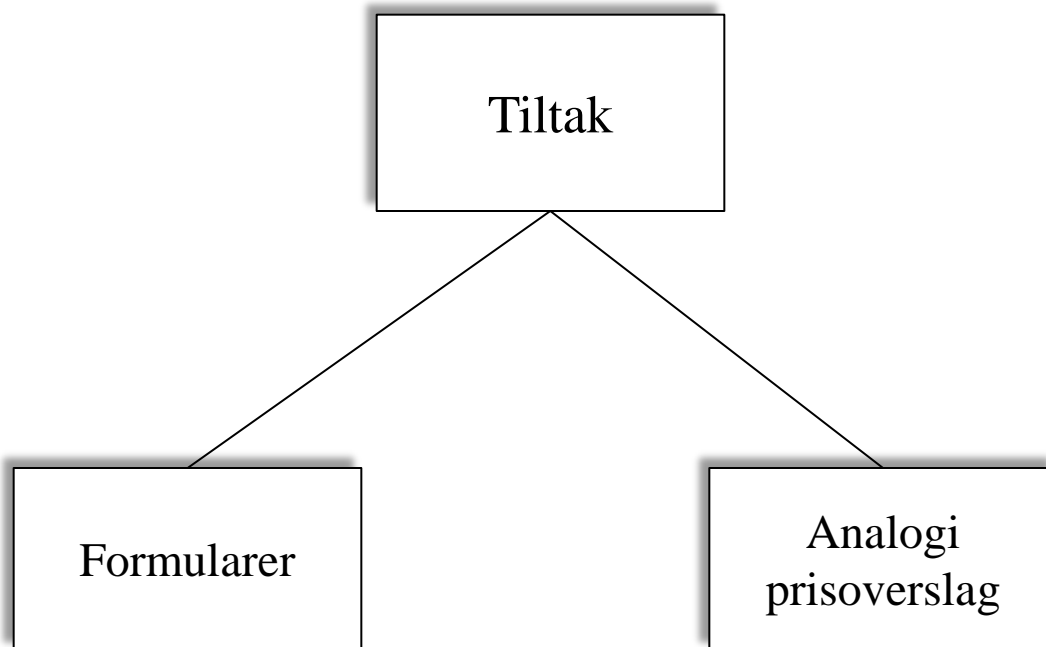


### Planlagt ferdigstillelse:

- Bare vern mot urimelig treg framdrift
- Vanskelig bevissituasjon for forbrukeren



# Mulige tiltak – gjøre det klart at entreprenøren ikke er bundet:



Standardformuleringer/alternativer:

-Avtalt frist: Binder E

-Ikke avtalt frist: Opplysningen om sannsynlig ferdigstillelse binder ikke E

Innen en viss tid etter planlagt ferdigstillelse med mindre det gjøres klart at det ikke gjelder noen slik frist