

Gode råd om hus - Boligoppføringsloven, del IV

I forrige artikkel ga jeg noen praktiske råd om hva du som byggherre bør gjøre mens byggingen pågår. I denne artikkel skal jeg ta for meg hvilke rettigheter byggherren har når det oppstår forsinkelser på entreprenørens side.

Forsinkelser på entreprenørens side

Du som leste del II i denne artikkelserien vil sikkert huske at jeg der rådet byggherren til å påse at tidsfrister for delmål og endelig ferdigstillelse blir fastsatt i kontrakten. Dersom entreprenøren ikke klarer å overholde disse tidsfristene er hans oppfyllelse av avtalen forsinket. Som byggherre vil du da kunne tilbakeholde deler av vederlaget eller kreve dagmulkt, heving eller erstatning.

Hvilke rettigheter byggherren har er godt kjent for de fleste entreprenører og det er dessverre slik at mange søker å beskytte seg mot slike krav ved å ikke angi et ferdigstillestidspunkt eller ved å bruke vage beskrivelser som "ca" eller "omkring" osv. I noen tilfeller er kanskje dette ikke til å unngå, men du som byggherre vil alltid være best kjent med at fristene angis konkret med dato.

Entreprenørens rett til tilleggsfrist

Selv om tidsfristene i kontrakten er utløpt, er entreprenørens oppfyllelse av avtalen ikke forsinket dersom han har krav på såkalt tilleggsfrist. Entreprenøren har krav på tilleggsfrist:

- dersom byggherren har krevd endringer eller tillegg som forsinker arbeidet,
- dersom byggherren, eller noen av hans representanter, har forårsaket at forsinkelsen har oppstått,
- dersom arbeidet blir forsinket av forhold utenfor entreprenørens kontroll som han ikke kunne ha forutsett når avtalen ble inngått.

Dersom ett eller flere av ovennevnte forhold oppstår under byggingen vil entreprenøren altså ha krav på en tilleggsfrist. Dette innebærer at ferdigstillelesdatoen utskyves i tid tilsvarende den tilleggsfrist som entreprenøren er innvilget. Loven oppstiller likevel et krav om at entreprenøren må varsle byggherre om at det er oppstått et forhold som gir ham krav på tilleggsfrist. Dette varselet må sendes innen rimelig tid etter at entreprenøren ble kjent med forholdet som gir ham rett til tilleggsfrist.

Dagmulkt

Når entreprenørens oppfyllelse av avtalen er forsinket, kan byggherre kreve dagmulkt. Dersom ikke annen sats er avtalt skal dagmulkten minimum utgjøre 1 promille av det samlede vederlaget til entreprenøren. Omfatter avtalen også salg av tomten som bygget oppføres på, utgjør minimumssatsen 0,75 promille. Om du eier tomten fra før og har inngått en byggekontrakt verdt kr. 2 500 000,-, vil

dagmulkten dermed være på minimum kr. 2 500,- pr. dag. Er også tomten en del av kontrakten, vil dagmulkten utgjøre minimum kr. 1 875,- pr. dag. Byggherren kan kreve dagmulkt selv om han ikke har hatt eget økonomisk tap grunnet forsinkelsen. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

Erstatning

Om forsinkelsen har ledet til et økonomisk tap for byggherren som overstiger dagmulkten, kan han bare kreve dette erstattet dersom entreprenøren, eller noen han svarer for, har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro. Denne begrensingen gjelder likevel bare i det tidsrommet hvor det beregnes dagmulkt. Er for eksempel byggingen forsinket med mer enn 100 dager kan byggherre kreve erstatning for det økonomiske tapet som er oppstått fra og med 101. dag til og med ferdigstillelsesdato.

Heving

Byggherren har rett til å heve kontrakten dersom forsinkelsen innebærer et vesentlig avtalebrudd eller dersom det er klart at et slik vesentlig avtalebrudd vil oppstå. For at heving skal kunne kreves er det imidlertid en forutsetning at hevingskravet er meddelt entreprenøren før byggherre overtar bygget.

Om avtalen også omfatter eiendomsretten til tomten, kan byggherre kreve at hevingen gjennomføres ved at hver av partene tilbakefører sine ytelser. Det vil si at entreprenøren skal tilbakebetale mottatt vederlag mot han mottar retten til det om er oppført på tomten. Eier byggherren tomten fra før, gjennomføres hevingen ved at entreprenøren får vederlag for den del av arbeidet som er i samsvar med kontrakt.