

Dagmulkt etter bustadoppføringslova



Retten til dagmulkt ved forsinket levering av ny bolig er usikker, dersom det ikke er fastsatt en bestemt dato i kontrakten.

Av advokatfullmektig Morten Stenheim
morten@advokatsylte.no

Høyesterett har i to

avgjørelser **HR-2011-951-A** og **HR-2011-952-A**, begge avsagt 10. mai 2011, behandlet spørsmålet om dagmulkt etter **bustadoppføringslova § 18** i forbindelse med byggeprosjekter i Oslo.

Den førstnevnte saken gjaldt salg av boliger i et nytt boligkompleks, der det i kontrakten var bestemt at selger tok sikte på ferdigstilling andre halvår av 2007. Overlevering av de aktuelle leilighetene skjedde imidlertid først mellom januar og mars 2009. For denne forsinkelsen krevde kjøperne dagmulkt etter § 18, men fikk ikke medhold.

Høyesterett fant nemlig at formuleringen i kontrakten måtte forstås dithen at selger ikke var sikker på tidspunktet for overdragelse og derfor heller ikke hadde lovet noe med rettslig bindende virkning. Kontrakten kunne heller ikke tolkes som en rettsbindende prognose som om å ferdigstille boligene innen rimelig tid etter utløpet av 2007. Heller ikke en subsidiær anførsel om at det forelå flere brudd på fremdriftsplikten eller **bustadoppføringslova § 10** tredje ledd førte fram.

I den sistnevnte saken krevde kjøperen dagmulkt jf. samme bestemmelse (§ 18) etter forsinkelse på grunn av en feil begått av et arkitektfirma som ble engasjert for å være ansvarlig søker overfor Plan- og byggeetaten. I denne saken fikk kjøperen medhold i krav om dagmulkt, ikke etter § 18 men etter § 10, 3. ledd (fremdriftsplikten).

Kjøperen hadde inngått en kontrakt hvor det sto at boligene var planlagt innflyttingsklar i løpet av tredje kvartal av 2007. Dette var også omtalt i utkastet til prosjektet. Utbyggeren visste allerede på dette tidspunkt da utkastet ble gitt kjøperen, at denne tidsrammen ikke ville holde. Overlevering av leiligheten fant som følge av forsinkelsen først sted i slutten av oktober 2008. Kjøperen krevde dagmulkt etter § 18 for forsinket levering.

Høyesterett fant heller ikke i dette tilfellet at kontrakten på rettslig måte bandt utbyggeren til tidspunktet som beskrevet i utkastet. Det var heller ikke grunnlag for å tolke formuleringen som en prognose som bandt selgeren til levering innen rimelig tid etter utgangen av tredje kvartal 2007.

Høyesterett kom i denne saken likevel til at det forelå et mislighold, fordi utbyggeren var klar over at tidspunktet for overlevering var urealistisk allerede da kontrakten ble inngått. Utbyggeren måtte etter Høyesteretts syn i denne sammenheng identifiseres med det arkitektfirmaet som hadde begått feilen i søknaden til Plan- og bygningsetaten og som hadde ført til forsinkelsen. Høyesterett fant at det var grunnlag for dagsmulkt på grunn av brudd på fremdriftsplikten etter § 10, 3. ledd.