

Fristforlengelse og dagmulkt



Entreprenør/håndverker må kreve fristforlengelse ved ekstraarbeid, for å unngå dagmulkt.

Av adv.flm. Morten Stenheim
morten@advokatsylte.no

Entreprenøren må be om tilleggsfrist, dersom han går med på tilleggsarbeid eller endringsarbeid. Ellers risikerer han å måtte betale dagmulkt overfor kjøper.

Etter bustadoppføringsloven § 18, kan forbruker kreve dagmulkt ved forsinkelse fra entreprenørens side. Bestemmelsen lyder som følger:

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Kjøper kan ikke kreve dagmulkt, dersom det er gitt tilleggsfrist etter § 11. Denne bestemmelsen lyder som følger:

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,*
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller*
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.*

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

Det er viktig å merke seg, at entreprenøren må kreve tilleggsfrist etter denne bestemmelsen for å unngå dagmulkt. Dersom det skjer endringsarbeid etter ønske fra forbruker, medfører nemlig ikke dette at det automatisk gis tilleggsfrist.

Boligtvistnemnda avgjorde en sak om dette 29.11.12. Denne avgjørelsen antas gjenspeile gjeldende rett. Fra avgjørelsen gjengis følgende:

"I dette tilfellet er partene enige om at forbrukerne høsten 2011 foretok en tilleggsbestilling vedrørende en veranda. Det er heller ingen uenighet om at dette medførte et visst merarbeid for entreprenøren, selv om partene ikke er enige om omfanget. Nemnda viser til buofl § 11 første ledd bokstav a) der det heter at entreprenøren har krav på fristforlengelse når:

forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,

Det er således ingen tvil om at entreprenøren hadde rett til fristforlengelse knyttet til ekstraarbeidene med verandaen.

Det er imidlertid ikke tilstrekkelig at entreprenøren har en rett til fristforlengelse. Han må også varsle kravet raskt etter at de fristforlengende omstendigheter har oppstått, se buofl § 11 siste ledd hvor det heter:

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging

De fristforlengende omstendighetene er i denne saken å forstå som det faktum at entreprenøren høsten 2011 påtok seg ekstraarbeidet med verandaen. Det er således ikke slik at entreprenøren, slik han hevder, kan vente med å fremsette kravet om fristforlengelse til han ser at han har behov for denne. Det vil i de fleste tilfeller være for sent. Varselet om ekstra tid skal gis "uten ugrunnet opphold" for å kunne anføres som et

eventuelt tillegg til avtalt byggetid i kontrakt. Det gjelder uavhengig av om entreprenøren på avtaletidspunktet trodde han ville trenge forlengelsen eller ei. Da han ikke fremsatte kravet da avtalen om verandaen ble inngått, mistet sin rett til senere å fremme det, jf NOU 1992: 9 side 65.

Entreprenøren skal på denne bakgrunn betale dagmulkt for 14 dager. Entreprenøren har ikke bestridt at det totale vederlaget inkl endringskontrakter utgjør kr 2 593 018. Det gir en dagsats stor kr 2 593,02 i hht buofl § 18 andre ledd. Dagmulkten blir således kr 36 302,25.

Hos oss får du eiendomsadvokat som er spesialist med over 12 års erfaring i saker som gjelder bolig og eiendom. Vi yter bistand over hele landet.

Dersom du har behov for en advokat som er spesialist i eiendomsrett kan du sende oss et **kontaktskjema** eller ringe oss på tlf **22 20 50 40**.



Vår spesialkompetanse:

- kartlegging og løsning av tvister som gjelder eiendom
- reklamasjon ved kjøp og salg av bolig
- reklamasjon ved kjøp og salg av håndverkertjenester
- Nabotvister og veiretter
- Odelsrett