



NORGES HØYESTERETT

Den 10. mai 2011 avsa Høyesterett dom i

HR-2011-00951-A, (sak nr. 2010/1690), sivil sak, anke over dom,

Kristin Amalia Ellingsen

Lars F. Lier

June Therese Gjerstrøm

Christian Samuelsen Gjerstrøm

(advokat Per Erik Bergsjø)

mot

Sørkedalsveien 9 AS

(advokat Per Gustav Lilleaasen – til prøve)

STEMMEGIVNING :

- (1) Dommer **Bull**: Saken gjelder krav om dagmulkt etter bustadoppføringslova § 18.
- (2) Sørkedalsveien 9 AS ervervet i 2000 en eiendom i Sørkedalsveien 9-13 i Oslo for utbygging. Prosjektet, kalt "Nye Major", består av fire felt – A, B, C og D – og har til sammen 297 boenheter og en næringsdel. Saken gjelder selveierleiligheter i felt C. Disse ble lagt ut for salg i mai 2005.
- (3) Det ble benyttet en standard kjøpekontrakt for prosjektet, der det i punkt 8.1 heter at selgeren "tar sikte på ferdigstillelse" i annet halvår 2007. Under visning og i samtaler med prosjektets megler ble samme tidsperspektiv benyttet, men det er omtvistet om det i disse samtalen ble gitt uttrykk for at leilighetene ville være innflyttingsklare senest innen utgangen av 2007.

- (4) Megleren for prosjektet sendte 14. februar 2006 ut en orientering om fremdriften der det het at innflytting i felt C ”er nå antatt å finne sted i løpet av 2. kvartal 2008”. I et nytt brev fra megleren 25. august 2006 ble det varslet om at ”ferdigstillelse i felt C nå antas å finne sted fra og med slutten av 4. kvartal 2008”.
- (5) To av de ankende parter, Kristin A. Ellingsen og Lars F. Lier, inngikk kjøpekontrakt i juni 2005 etter at de hadde inngitt bud henholdsvis i slutten av mai og begynnelsen av juni. Den tredje av de ankende parter, June T. og Christian S. Gjerstrøm, inngikk kontrakt noe senere. De innga bud 4. september og undertegnet kontrakten 22. september 2005, mens Sørkedalsveien 9 AS undertegnet 17. oktober 2005.
- (6) Lars F. Lier overtok sin leilighet 5. januar 2009, Kristin A. Ellingsen sin leilighet 17. februar 2009 og June T. og Christian S. Gjerstrøm sin leilighet 18. mai 2009.
- (7) Flere av kjøperne av leiligheter i felt C, blant annet de tre ankende parter for Høyesterett, gjorde gjeldende at det forelå forsinkelse og gikk til sak mot Sørkedalsveien 9 AS med krav om dagmulkt. Saken ble først forsøkt fremmet som gruppesøksmål, men etter at dette var blitt avvist, fremmet i alt ti kjøpere ordinært søksmål for tingretten. Saken mellom to av disse og selgeren ble hevet før hovedforhandling i tingretten, slik at dommen der gjaldt åtte kjøpere. Oslo tingrett avsa 30. juni 2009 dom med slik domsslutning:
- ”1. Sørkedalsveien 9 AS frifinnes.
 2. **Kristin Ellingsen, Eva Anker-Rasch Storm, Lars F. Lier, June T. og Christian S. Gjerstrøm, Amir Hossin Afshary-Kavgan, Ahmed Sheibany, Kjerstin Røthe og Christine Røthe dømmes én for alle, alle for én til innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom å betale til Sørkedalsveien 9 AS sakens omkostninger med 250 000 – tohundreogfemtusen – kroner.”**
- (8) Dommen ble anket til Borgarting lagmannsrett. Under saksforberedelsen trakk fem av kjøperne anken, slik at partene for lagmannsretten var de samme som nå for Høyesterett. Borgarting lagmannsrett avsa 25. august 2010 dom med slik domsslutning:
- ”1. Anken forkastes.
 2. **I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Kristin Amalia Ellingsen, Lars F. Lier, June T. Gjerstrøm og Christian S. Gjerstrøm én for alle, alle for én 233 656 – tohundreogtrettitretusensekshundreogfemtiseks – kroner til Sørkedalsveien 9 AS innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.”**
- (9) Lagmannsrettens dom er avsagt under dissens, idet én av dommerne stemte for å gi de ankende parter medhold i kravet om dagmulkt.
- (10) Lagmannsrettens dom er anket til Høyesterett. Anken gjelder både bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen. Saken er for Høyesterett behandlet sammen med HR-2011-00952-A, (sak nr. 2010/1770) (Krusesgate), som i hovedsak dreier seg om de samme problemstillingene.
- (11) For Høyesterett er det fremlagt utenrettslige bevisopptak av de ankende parter samt fem vitner. Saken står i det vesentlige i samme stilling som for lagmannsretten.

- (12) De ankende parter – *Kristin A. Ellingsen, Lars F. Lier og June T. og Christian S. Gjerstrøm* – har gjort gjeldende at det foreligger en fristoversittelse som gir krav på maksimal dagmulkt etter bustadoppføringslova § 18, det vil si dagmulkt for 100 dager.
- (13) Det anføres prinsipalt at det foreligger en avtalt frist for overtakelse, slik at bustadoppføringslova § 10 første ledd om selgers plikt til å holde avtalt leveringsfrist kommer til anvendelse.
- (14) De ankende parter hevder for det første at formuleringen ”tar sikte på ferdigstillelse” annet halvår 2007 binder selgeren til ferdigstillelse innen utgangen av 2007. Uttrykket ”tar sikte på” kan leses som en henvisning til kontraktens forbehold om at prosjektet ikke ville bli igangsatt dersom det meldte seg for få kjøpere innen en viss frist. Det kan også sies å være en naturlig uttrykksmåte når fristen er angitt som en periode – her annet halvår 2007 – som man skal holde seg innenfor, og ikke som et eksakt ferdigstillestidspunkt.
- (15) Dette er en forbrukerkontrakt utformet av selgeren, der formuleringen om antatt ferdigstillelse er tatt inn for å gjøre prosjektet mer fristende for potensielle kjøpere. Man bør da velge det tolkningsalternativet som er til gunst for forbrukeren. Det vises her til den såkalte ”uklarhetsregelen” om å tolke uklare avtaleklausuler mot den som har formulert dem. I forbrukerforhold er regelen lovfestet i avtaleloven § 37 første ledd nr. 3. Det vises også mer allment til hensynene bak avtaleloven § 36 om urimelige avtalevilkår: Her står man overfor en stor og profesjonell selger som i praksis har lagt hele risikoen for forsinkelse på kjøper, om man tolker formuleringen som helt uforbindtlig for selgeren. En slik tolkning vil dessuten gjøre lovens dagmulktbestemmelse vanskelig å anvende.
- (16) Forbrukeren har et klart behov for å kunne innrette seg etter et visst overtakelsestidspunkt. Alle de ankende parter har kjøpt leilighet med sikte på å bo der selv. Selv om selgeren ved prosjektsalg, slik det her er tale om, kan ha et behov for å ta høyde for at prosjektet kanskje ikke blir igangsatt eller blir forsinket, kan han beskytte seg ved å unnlate å ta inn noen formulering om ferdigstillelse i kontrakten. Han kan også gjøre forbeholdet helt klart og entydig. Selgeren er dessuten beskyttet av bustadoppføringslova § 11, som gir krav på tilleggsfrist ved uforutsette hindringer. En avveining av partenes interesser tilsier derfor også at tidsangivelsen her må forstås som en bindende frist.
- (17) Også de individuelle tolkningsmomenter i saken taler for å anse formuleringen i kontrakten som en bindende avtale om levering innen utgangen av 2007. Så vel visningsassistenter som ansvarlig hovedmegler uttalte at leilighetene i verste fall ville være ferdigstilt ved utgangen av 2007. Meglerens uttalelse binder her selgeren til denne fristen, og den må i alle fall være et tungtveiende argument for å anse formuleringen i kontrakten som bindende.
- (18) De ankende parter hevder for det annet at kontraktens formulering om at selgeren ”tar sikte på” ferdigstillelse annet halvår 2007, også kan forstås som en prognose som binder selgeren til ferdigstillelse innen rimelig tid etter utløpet av 2007. Synspunktet ble lagt til grunn av mindretallet i lagmannsretten. De ankende parter kan slutte seg til mindretallets synspunkt om at et slingringsmonn på 15 prosent må kunne innfortolkes i avtalen. Det vises i denne sammenheng til bustadoppføringslova § 9 om endringer og tilleggsarbeid og § 41 tredje ledd om prisoverslag. Begge opererer med 15 prosent som en grense for avvik. Også dette vil gi de ankende parter krav på maksimal dagmulkt.

- (19) De ankende parter hevder som en tredje mulighet at formuleringen ”tar sikte på” ferdigstillelse innen utgangen av 2007 kan tolkes som et forbehold om at dette kanskje ikke ville bli mulig. Da kontraktene med de ankende parter ble inngått, må det ha vært klart at tidsskjemaet ville sprekke på grunn av problemene med å finne en utførende entreprenør. Selgeren pliktet da å gjøre oppmerksom på dette før kontrakt ble inngått, og følgen av ikke å gjøre det er at forbeholdet må anses som bortfalt. Om selgeren fortsatt trodde at tidsskjemaet skulle holde, må dette betegnes som grovt uaktsomt. Forbeholdet kan heller ikke da påberopes.
- (20) Under forutsetning av at avtalen skulle bli tolket slik at den ikke inneholder en avtalt leveringsfrist, er det de ankende parters subsidiære anførsel at det foreligger brudd på bustadoppføringslova § 10 tredje ledd om at arbeidet skal ”utførast med rimeleg framdrift og utan unødige avbrot”. Denne bestemmelsen må forstås som en regel om kontrollansvar for selger, på samme måte som § 11 om tilleggsfrist, ikke som en regel om skyldansvar. En slik tolkning av § 10 tredje ledd er nødvendig for å gjøre bestemmelsen til en effektiv forbrukervernregel, ettersom en forbruker sjelden vil være i stand til å påvise at selger ikke har gjort det han burde for å drive prosjektet fremover. De ankende parter har da heller ikke det nødvendige grunnlag for å påstå at selgeren her har opptrådt uaktsomt. Det må etter § 10 tredje ledd være tilstrekkelig for kjøper å påvise at forsinkelsen skyldes forhold som ligger innenfor selgers kontrollsfære. Her skyldes forsinkelsene dels det vanskelige entreprenørmarkedet, dels vanskelige forhold på byggeplassen. Dette ligger innenfor selgers kontrollsfære.
- (21) De forbrukervernhensyn som ligger til grunn for loven, tilsier at vurderingen av om det foreligger en urimelig fremdrift, må skje opp mot lett konstaterbare størrelser. Dette kan være kontraktens formulering om utgangen av 2007 som siktepunkt for ferdigstillelse, eller det kan være en sammenligning av den reelle byggetiden med selgerens egen vurdering av hvor lang tid byggingen ville ta. Denne vurderingen fremgår av kontraktens prognose om ferdigstillelse ved utgangen av 2007 gitt beslutning om oppstart 1. oktober 2005. Man kan også sammenligne med vanlig byggetid for lignende prosjekter, som synes å være ca. 18 måneder. Uansett hvilket av disse sammenligningsgrunnlag som benyttes, har fremdriften i dette tilfellet vært så dårlig at det gir de ankende parter krav på maksimal dagmulkt etter lovens § 18.
- (22) Kristin A. Ellingsen, Lars F. Lier og June T. og Christian S. Gjerstrøm har nedlagt slik påstand:

”1. Kravet fra Kristin Amalia Ellingsen:

- a) **Sørkedalsveien 9 AS dømmes til å betale dagmulkt til Kristin Amalia Ellingsen fastsatt etter rettens skjønn, begrenset oppad til kr 134 250, med tillegg av renter etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 21. februar 2008 til betaling skjer.**
- b) **Sørkedalsveien 9 AS dømmes til å erstatte Kristin Amalia Ellingsen sine saksomkostninger for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett.**

2. Kravet fra Lars F. Lier:

- a) **Sørkedalsveien 9 AS dømmes til å betale dagmulkt til Lars F. Lier fastsatt etter rettens skjønn, begrenset oppad til kr 139 500, med**

tillegg av renter etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 15. september 2008 til betaling skjer.

- b) **Sørkedalsveien 9 AS dømmes til å erstatte Lars F. Lier sine saksomkostninger for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett.**

3. Kravet fra June og Christian Samuelsen Gjerstrøm:

- a) **Sørkedalsveien 9 AS dømmes til å betale dagmulkt til June og Christian Samuelsen Gjerstrøm fastsatt etter rettens skjønn, begrenset oppad til kr 379 003,50, med tillegg av renter etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 21. februar 2008 til betaling skjer.**
- b) **Sørkedalsveien 9 AS dømmes til å erstatte June og Christian Samuelsen Gjerstrøm sine saksomkostninger for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett.”**

- (23) Ankemotparten – *Sørkedalsveien 9 AS* – har i det vesentlige gjort gjeldende følgende:
- (24) Det foreligger ikke noe avtalt leveringstidspunkt i henhold til bustadoppføringslova § 10 første ledd. Kontraktens ordlyd er klar: Formuleringen ”tar sikte på” er uforpliktende. Selgeren har ikke bundet seg til noe ferdigstillestidspunkt. Denne tolkningen understøttes av formuleringene i kontrakten for øvrig. At formuleringen om ferdigstillelse ikke gir uttrykk for noen rettslig forpliktelse, fremgår så klart av kontrakten at det ikke er plass for anvendelse av ”uklarhetsregelen”.
- (25) En slik tolkning gir også uttrykk for en rimelig avveining av partenes interesser. Ved prosjektsalg er det i praksis umulig for en utbygger å binde seg til et bestemt leveringstidspunkt ved kontraktsinngåelsen. Ettersom utbyggeren først får det meste av kjøpesummen betalt når kjøper overtar leiligheten, har han for øvrig en klar egeninteresse av ferdigstillelse så raskt som mulig.
- (26) Heller ikke de individuelle tolkningsmomenter i saken taler for å anse angivelsen av utgangen av 2007 som en bindende leveringsfrist. Det var ikke noe i partenes opptreden i forbindelse med kontraktsinngåelsen som tydet på at leveringstidspunktet var av sentral betydning for dem. Megleren har ikke gitt uttrykk for at leilighetene ville være ferdig senest ved utgangen av 2007. Under enhver omstendighet kan meglerens utsagn i så måte ikke binde selgeren.
- (27) Det er ikke grunnlag for å tolke formuleringen ”tar sikte på” som et bindende løfte om levering innen utgangen av 2007 eller i rimelig tid deretter. Det er heller ikke grunnlag for å tolke denne formuleringen som et forbehold som er bortfalt fordi den var et utsagn gitt mot bedre vitende da kontraktene ble inngått. Selgeren hadde på de aktuelle tidspunkter fortsatt godt håp om å holde tidsplanen. Det gjelder også høsten 2005, da June T. og Christian S. Gjerstrøm inngikk sin avtale. Selgeren var da i forhandlinger med en entreprenør som tidligere hadde takket nei til å inngi anbud.
- (28) Bustadoppføringslova § 10 tredje ledd hjemler ikke et kontrollansvar, men et skyldansvar, slik tilsvarende klausuler tradisjonelt er oppfattet i entrepriseretten. Det er heller ikke grunnlag for å hevde at arbeidet ikke har skjedd med rimelig fremdrift. Selgeren har hele tiden gjort alt som kunne forlanges for å få fortgang i arbeidet.

(29) Sørkedalsveien 9 AS har nedlagt slik påstand:

- ”1. I forhold til ankende part nr. 1, Kristin Amalia Ellingsen: Anken forkastes.
2. I forhold til ankende part nr. 2, Lars F. Lier: Anken forkastes.
3. I forhold til ankende part nr. 3, June T. og Christian Gjerstrøm: Anken forkastes.
4. Kristin Amalia Ellingsen, Lars F. Lier, June T. og Christian Gjerstrøm dømmes in solidum til å betale Sørkedalsveien 9 AS’ omkostninger for Høyesterett.”

(30) *Jeg er kommet til* at anken må forkastes.

(31) Bustadoppføringslova § 10 skiller mellom situasjoner der det er avtalt overtakelsesfrist – § 10 første ledd – og situasjoner der det ikke er avtalt noen slik frist – § 10 tredje ledd. I sistnevnte tilfelle skal arbeidet utføres ”med rimeleg framdrift og utan unødige avbrot”. Etter § 18 utløses dagmulkt enten av at en avtalt frist er oversittet uten at det er grunnlag for tilleggsfrist etter § 11, eller, når ingen frist er avtalt, av at arbeidet ikke er utført som krevet i § 10 tredje ledd.

(32) Om utgangspunktet for tolkningen heter det i forarbeidene til loven, NOU 1992: 9 på side 63, at det må avgjøres ut fra alminnelige avtalerettslige regler om frister er avtalt eller ikke, og at det da må legges vekt på hvordan forbrukeren hadde grunn til å oppfatte tidspunkt som er nevnt i fremdriftsplaner eller andre dokumenter.

(33) Vi står her overfor et såkalt prosjektsalg, der forbrukeren inngår kontrakt med en utbygger – selgeren – som igjen kan ha engasjert én eller flere utførende entreprenører til å stå for selve byggearbeidet. Som påpekt av ankemotparten, kan selgeren i slike situasjoner vanskelig binde seg til noen fast overtakelsesfrist på det tidspunkt prosjektet legges ut for salg. Slike prosjekter blir gjerne lånefinansiert av utbygger, og långiver vil normalt kreve at en viss andel av boligene må være solgt før det gis lånetilsagn. Finansieringen må være på plass før det tas beslutning om i det hele tatt å realisere prosjektet. Jeg nevner i den forbindelse at det av den kontrakten som ble inngått, fremgår av punkt 4.4 at det ikke var tatt beslutning om realisering av prosjektet, og at beslutningen om dette ville bli tatt innen 1. oktober 2005. Beslutning om å realisere prosjektet synes å være tatt i slutten av september 2005.

(34) På et så tidlig tidspunkt i prosessen må det også fremstå som nokså åpenbart at en utbygger normalt heller ikke kan ha noen sikker formening om hvor lang tid byggingen vil ta etter at prosjektet er igangsatt.

(35) Den omstridte klausulen i kontrakten lyder slik:

- ”8.1 Selger tar sikte på ferdigstillelse av Boligen 2. halvår 2007.
- 8.2 Selger vil ca. 12 uker før ferdigstillelse av Boligen meddele Kjøper skriftlig om antatt overtakelsesdato.
- 8.3 Selger skal innkalle til overtakelsesforretning i samsvar med Bustaoppføringslovens § 15. Ca. 14 dager før overtakelse skal Kjøper og

Selger, etter skriftlig innkalling fra Selger, ha gjennomført en ferdigbefaring hvor gjenstående arbeider protokollføres.

8.4 ... [gjelder overtakelsesforretningen omtalt i punkt 8.3.]

8.5 Selger plikter å rette feil/mangler som inngår i protokollen så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. Forøvrig henvises det til Bustadoppføringsloven § 10 og 11.”

- (36) Mens kontrakten taler om ”ferdigstillelse”, taler bustadoppføringslova § 10 første ledd om ”overtaking”, og de ankende parter mener altså at kontrakten gir dem rett til slik overtakelse innen utgangen av 2007. Det er imidlertid klart – og enighet mellom partene om – at når ferdigstillingen først skjedde etter utgangen av 2007, kunne det heller ikke skje noen overtakelse før dette tidspunktet.
- (37) Når det, som i dette tilfellet, ikke finnes noen omforent forståelse av avtalen mellom partene, er utgangspunktet som nevnt tolkning på grunnlag av alminnelige avtalerettslige regler. Det grunnleggende spørsmål blir da hva man kan utlede av en alminnelig språklig forståelse av ordlyden. Ved denne vurderingen skal det legges vekt på hvordan forbrukeren hadde grunn til å oppfatte det, slik forarbeidene fremhever.
- (38) 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.
- (39) Formuleringen kan heller ikke sidestilles med en fremdriftsplan. En fremdriftsplan er en mer detaljert oversikt over når de enkelte faser i arbeidet planlegges utført. En slik oversikt kan nok en forbruker lettere oppfatte som bindende, slik forarbeidene antyder.
- (40) Det er nok så at det sentrale usikkerhetsmomentet frem til slutten av september 2005 var om prosjektet overhodet ville bli igangsatt. Men det er ikke grunnlag for å forstå formuleringen slik at den bare er ment som en reservasjon mot igangsettelse av prosjektet. Dette forbeholdet fremgikk separat, og selve ordlyden i punkt 8.1 indikerer ikke noen slik avgrensning. Jeg kan heller ikke se at uttrykket ”tar sikte på” skulle være en naturlig uttrykksmåte når det henvises til en periode – her annet halvår 2007 – og ikke et bestemt tidspunkt. Som nevnt må det videre ha hatt formodningen mot seg, også for en forbruker, at selv en profesjonell utbygger kunne ha en sikker formening om tidsbruken så tidlig i et stort prosjektet.
- (41) I likhet med lagmannsrettens flertall mener jeg at ordlyden entydig tilsier at selgeren ikke har bundet seg til ferdigstillelse innen utgangen av 2007. Den såkalte uklarhetsregelen kommer derfor ikke til anvendelse.
- (42) Kontraktens punkt 8 lest i sammenheng taler for øvrig også for at selgeren ikke har forpliktet seg til ferdigstillelse innen et bestemt tidspunkt. Her finnes en egen bestemmelse om fastsettelse av ”antatt overtakelsesdato”, og ytterligere en bestemmelse om innkalling til en ”overtakelsesforretning”. I punkt 8.5 er en henvisning til bustadoppføringslova §§ 10 og 11 uttrykkelig knyttet til overtakelsesforretningen. Disse formuleringene er rett nok ikke logisk uforenlige med at utløpet av annet halvår 2007 skulle være en bindende frist. Det måtte jo fortsatt avtales nærmere når den konkrete overtakelse skulle skje innenfor dette halvåret. Men når det med ca. tolv ukers varsel bare

skal angis en "antatt" overtakelsesdato, og henvisningen i punkt 8.5 til bustadoppføringslova §§ 10 og 11 er knyttet til overtakelsesforretningen, forsterker det inntrykket av at ordene "tar sikte på" ikke gir uttrykk for en bindende forpliktelse om overtakelse innen et bestemt tidspunkt.

- (43) Denne forståelsen gjør nok dagmulktbestemmelsen i loven mindre effektiv enn om kontrakten hadde fastsatt utløpet av 2007 som en bindende frist, men dette må ses på bakgrunn av at bustadoppføringslova ikke forplikter en selger til overhodet å si noe om overtakelsestidspunktet i kontrakten.
- (44) Etter mitt syn er det heller ikke individuelle omstendigheter ved de ankende parter avtaleinngåelser som for deres del tilsier en annen forståelse av avtalen. Ifølge eiendomsmeglingsloven § 6-6 kan megleren ikke binde sin oppdragsgiver uten særskilt fullmakt. 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. Det er ubestridt at det i dette tilfellet ikke forelå noen fullmakt fra selgeren. Det samme gjelder naturligvis for uttalelser fra visningsassistenter tilknyttet meglerfirmaet, som de ankende parter også har vært i kontakt med.
- (45) Jeg kan heller ikke se at utsagn fra megleren og meglerfirmaets visningsassistenter om hvor raskt det hele vil gå, som sikkert var nokså optimistiske, er et tolkningsmoment som kan rokke ved den tolkning av avtalen som klart følger av den naturlige forståelse av ordlyden. Å legge særlig vekt på slike utsagn fra meglerhold ved avtaletolkningen ville lett undergrave eiendomsmeglingsloven § 6-6.
- (46) De ankende parter har videre hevdet at formuleringen "tar sikte på" alternativt må forstås som en prognose som binder selgeren til ferdigstilling innen rimelig tid etter utløpet av 2007.
- (47) Dette står for meg som en anstrengt tolkning av dette uttrykket, både ut fra en naturlig språklig forståelse og sett i sammenheng kontraktens punkt 8 for øvrig. En slik tolkning fører også til det problem at man blir stående uten klart anvendelige holdepunkter for hvor stort slingringsmonn selgeren har. Når følgen av fristoversittelse er dagmulkt, som jo må beregnes fra et bestemt tidspunkt, blir dette en nokså vesentlig innvending mot et slikt tolkningsalternativ.
- (48) Det er derfor etter mitt syn ikke grunnlag for å gi de ankende parter medhold i dette synspunktet.
- (49) De ankende parter har videre hevdet at uttrykket "tar sikte på" i forbindelse med ferdigstillingen også kan forstås som et forbehold. Dette forbeholdet er så bortfalt på grunn av forsettlig, eller i det minste grovt uaktsomt, mislighold av selgerens opplysningsplikt: Da kontrakten ble inngått, må det ha vært klart for selgeren at tidsskjemaet ville sprekke.
- (50) Slik jeg forstår anførselen, bygger den på at formuleringen "tar sikte på ferdigstilling av Boligen 2. halvår 2007", må ha den betydning at kjøperen kan stole på at utsagnet er korrekt så langt det rekker: Det må på det tidspunkt utsagnet blir avgitt, gi uttrykk for selgerens reelle, om enn usikre, forventning om når ferdigstilling vil skje dersom prosjektet igangsettes som planlagt og for øvrig går etter planen. En selger kan ikke

forsettlig eller grovt uaktsomt villede kjøper om sine forventninger i så måte. Gjør selgeren det, blir konsekvensen – hevdes det – at han blir bundet til utsagnet som om det ikke var gitt uttrykk for noen usikkerhet – eller med andre ord tatt et forbehold – om ferdigstillestidspunktet.

- (51) Jeg er imidlertid kommet til at selgeren her ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, slik at anførselen allerede av den grunn ikke kan føre frem:
- (52) Det sentrale spørsmål for fremdriften i denne tiden var om det ville være mulig å finne en utførende entreprenør i tide til at arbeidet kunne komme i gang nokså umiddelbart etter 1. oktober 2005. Det var den fristen som selgeren hadde satt for beslutningen om å iverksette prosjektet, og som målsettingen om ferdigstillelse innen utgangen av 2007 bygget på. De ankende parter har særlig vist til at det allerede i februar/mars 2005, og senere i april/mai ikke hadde vært mulig for Sørkedalsveien 9 AS å få innhentet anbud. De entreprenørselskapene som var tilskrevet, avslo alle under henvisning til manglende kapasitet. Også på høsten viste det seg vanskelig å få inn anbud.
- (53) Jeg finner at det her må legges vekt på den forklaring som Ole Martin Stensrud har avgitt. Stensrud har bred erfaring fra entreprenørmarkedet, og hans firma ble engasjert på sensommeren 2005 blant annet for å hjelpe Sørkedalsveien 9 AS med å få på plass entreprisen. 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.
- (54) Det er etter dette ikke grunnlag for meg til å gå nærmere inn på holdbarheten i det synspunkt som har vært anført om de rettslige konsekvensene av en misligholdt opplysningsplikt i et tilfelle som dette.
- (55) Dette bringer meg frem til de ankende parters anførsel om at det i det minste foreligger brudd på fremdriftsplikten etter bustadoppføringslova § 10 tredje ledd. Det avgjørende blir om denne bestemmelsen skal forstås som en regel om kontrollansvar. Som nevnt har de ankende parter ikke anført at selgeren her kan klandres for at byggingen tok så lang tid. De har i stedet brukt de praktiske problemene som en forbruker kan ha med å påvise slike forhold hos en selger, som et argument for at det foreligger et kontrollansvar.
- (56) Bestemmelsen i § 10 tredje ledd taler om at arbeidet skal ha "rimeleg framdrift" og skje "utan unødige avbrot". Dette er ikke naturlige uttrykksmåter for å beskrive et kontrollansvar. Et kontrollansvar er i utgangspunktet et objektivt ansvar som selger kan unnsnippe hvis forsinkelsen skyldes omstendigheter som ligger utenfor hans kontroll, og som han rimeligvis ikke kunne regne med da avtalen ble inngått, og heller ikke med rimelighet kunne ha unngått eller overvunnet. Jeg viser i denne forbindelse til formuleringen i § 11 første ledd bokstav c om selgers krav på tilleggsfrist, som i motsetning til § 10 tredje ledd er formulert som en kontrollansvarsregel.

- (57) Også forarbeidenes beskrivelse av ansvaret etter § 10 tredje ledd taler mot å anse bestemmelsen som en regel om kontrollansvar. Det heter i NOU 1992: 9 Forbrukarentrepriselov på side 63 at entreprenøren plikter å sette inn den arbeidsstyrken og de maskinene som er vanlig ved tilsvarende oppdrag, og at forbrukeren ikke behøver å finne seg i at entreprenøren avbryter arbeidet for å prioritere andre oppdrag. Det er ikke slike forhold man ville ha fremhevet ved beskrivelsen av et kontrollansvar.
- (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.
- (59) Anken har ikke ført frem. Saken har imidlertid reist prinsipielle spørsmål som har stor betydning ved prosjektsalg av boliger. Jeg mener derfor at sakskostnader ikke bør tilkjennes for noen instans, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd.
- (60) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
 2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.
- (61) Dommer **Normann:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (62) Dommer **Øie:** Likeså.
- (63) Dommer **Indreberg:** Likeså.
- (64) Dommer **Tjomsland:** Likeså.
- (65) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

Riktig utskrift bekreftes: