



NORGES HØYESTERETT

Den 27. februar 2018 avsa Høyesterett dom i

HR-2018-383-A, (sak nr. 2017/1227), sivil sak, anke over dom,

A (advokat Hallvard Østgård)

mot

B

C

(advokat Kristoffer Dons Brøndbo)

S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Dommer **Falch**: Saken gjelder spørsmål om et krav på dagmulkt er bortfalt etter bustadoppføringslova § 48 tredje ledd eller etter ulovfestede passivitetsregler.
- (2) B og C kjøpte ved kjøpekontrakter 10. februar og 13. mars 2014 en eierseksjon under oppføring på X i Y av A. Overtakelse var avtalt midt i juli 2014. Kontraktene gir kjøperne krav på dagmulkt etter bustadoppføringslovas regler dersom overtakelsen blir forsinket.
- (3) Overtakelsen ble forsinket. I e-post 7. august 2014 krevde B og C dagmulkt for perioden frem til overtakelse skjer. De ba om at "dagbøtene motregnes mot kjøpesum ved oppgjør". A avviste kravet 17. august 2014, med henvisning til bestilte tilleggsarbeider og forsinkelse fra kjøpernes leverandører. Han opplyste at han vil kreve betaling for tilleggsarbeidene "når entreprenøren kommer med sluttregningen".
- (4) Overtakelsen fant sted 17. november 2014, fire måneder senere enn avtalt. B og C betalte den opprinnelig avtalte kjøpesummen på 4 380 000 kroner i flere omganger. Den siste og største innbetalingen skjedde 13. januar 2015. Skjøtet ble tinglyst 26. januar 2015.
- (5) Den 30. januar 2015 sendte eiendomsmegleren "oppgjørsoppstilling" til B og C. Der fremgår den opprinnelig avtalte kjøpesummen. Men verken As krav på betaling for tilleggsarbeider eller B og Cs krav på dagmulkt er inkludert. B og C imøtegikk ikke oppstillingen.

(6) I e-post 20. september 2015 krevde B og C at A betalte dagmulkt for 100 dager forsinkelse, til sammen 328 500 kroner. A avviste kravet samme dag. Partene er enige om at dagmulkt ikke var tema dem imellom i perioden fra 17. august 2014 til 20. september 2015.

(7) B og C stevnet A for Nord-Troms tingrett, med krav om betaling av dagmulkten. Tingretten avsa dom 5. oktober 2016, med denne domsslutningen:

"1. A dømmes til å betale B og C 328 500 – trehundreogtjueåttetusenfemhundre – kroner, med tillegg av forsinkelsesrente fra 20. oktober 2015 frem til betaling skjer, innen to uker fra forkynnelse av denne dom.

2. A dømmes til å betale B og C 117 625 – etthundreogsyttentusensekshundreogtjuefem – kroner i sakskostnader."

(8) A anket til Hålogaland lagmannsrett, som avsa dom 27. mars 2017, med denne domsslutningen:

"1. Anken forkastes.

2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler A innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen 70 875 – syttitusenåttehundreogsyttifem – kroner til B og C."

(9) A har anket til Høyesterett og gjort gjeldende at både bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen er uriktig. Høyesteretts ankeutvalg tillot 18. august 2017 anken fremmet, men bare for så vidt gjelder rettsanvendelsen.

(10) Den ankende part – A – har gjort gjeldende at dagmulktkravet er bortfalt på disse alternative grunnlagene:

(11) For det første er kravet bortfalt etter bustadoppføringslova § 48 tredje ledd. Oppgjørsoppstillingen 30. januar 2015 er en regning for sluttoppgjør uten forbehold. Den ble B og C bundet av fordi de ikke reiste innvending innen fristen på en måned. Regelen rammer også dagmulktkrav, blant annet fordi den har til formål å legge til rette for endelig avklaring mellom partene. Det har ingen betydning at B og C hadde fremmet kravet forut for sluttoppjøret. Kravet måtte i tilfelle vært gjentatt.

(12) For det andre har B og C frafalt kravet ved at de betalte kjøpesummen uten forbehold. De gjennomførte ikke den motregningen de hadde varslet 7. august 2014.

(13) Og endelig er kravet under enhver omstendighet bortfalt etter ulovfestede passivitetsregler. B og C hadde en oppfordring til å gjøre kravet gjeldende kort tid etter betaling og sluttoppgjør, og i særlig grad straks etter at C våren 2015 avklarte med A at A ikke vil kreve betaling for tilleggsarbeider. Da hadde A grunn til å tro at B og C hadde droppet dagmulktkravet. As mulighet til å snu seg mot sine underleverandører kunne bli svekket etter hvert som tiden gikk.

(14) A har fremsatt denne påstanden:

"1. A frifinnes.

2. B og C dømmes in solidum til å erstatte As omkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett innen 14 dager."

- (15) Ankemotpartene – *B og C* – har gjort gjeldende at dagmulktkravet består.
- (16) Bustadoppføringslova § 48 tredje ledd kommer av flere grunner ikke til anvendelse. Oppgjørsoppstillingen 30. januar 2015 er ingen regning, og den er heller ikke et sluttoppgjør uten forbehold, fordi den ikke avklarte spørsmålet om betaling for tilleggsarbeider. Oppstillingen var dessuten ikke sendt av A, men av megleren. Videre er dagmulktkrav et eget krav, ikke en innvending mot As vederlag. Kravet består derfor selv om det ikke fremsettes innen fristen. Og endelig hadde B og C fremsatt kravet allerede i august 2014, noe som uansett er tilstrekkelig.
- (17) B og C har ikke frafalt dagmulktkravet ved å betale kjøpesummen. De ventet den gang på As varslete krav om betaling for tilleggsarbeider.
- (18) Endelig er ikke dagmulktkravet bortfalt etter ulovfestede passivitetsregler. B og C hadde rimelig grunn til å vente med å fremme kravet på nytt, blant annet fordi A hadde varslet tilleggskrav. A hadde ikke grunn til å innrette seg på at kravet ikke ville bli fremmet.
- (19) B og C har fremsatt denne påstanden:
- "1. Anken forkastes.**
- 2. A dømmes til å erstatte C og Bs saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett."**
- (20) *Jeg er kommet til at anken må forkastes.*
- (21) Partene er enige om at overtakelsen av leiligheten var så forsinket at B og C i utgangspunktet er berettiget til den dagmulkt de har krevd. Spørsmålet er om dagmulktkravet er bortfalt.
- (22) Jeg drøfter først om kravet har falt bort etter *bustadoppføringslova § 48 tredje ledd*. Paragraf 48 andre og tredje ledd har denne ordlyden:
- "Har forbrukeren fått rekning for sluttoppgjør, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukeren måtte forstå at det var feil i rekninga.**
- Rekning for sluttoppgjør utan atterhald er bindande for forbrukeren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg."**
- (23) Det fremgår at entreprenøren ikke har plikt til å sende regning for sluttoppgjør. Men dersom han gjør det, uten å ta forbehold, er hovedregelen at entreprenøren blir bundet, jf. andre ledd. Det innebærer i så fall at han ikke kan kreve ytterligere betaling senere. Også forbrukeren blir da som hovedregel bundet, dersom han ikke reiser innvending innen en måned, jf. tredje ledd.

- (24) Et første spørsmål er om A, som entreprenør, har sendt "[r]ekning for sluttoppgjer utan atterhald". Om forståelsen av dette, heter det i lovforarbeidene, Ot.prp. nr. 21 (1996–1997) side 78:

"Utkastet inneheld ingen definisjon av 'sluttoppgjeret'. Har entreprenøren kalla rekninga for 'sluttoppgjer' e l, er det greitt nok at fristføresegnene gjeld. I andre tilfelle kan det gå fram av samanhengen at rekninga skal vere den siste."

- (25) Det aktuelle dokumentet må derfor tolkes. Avgjørende vil være om det med tilstrekkelig klarhet – for begge parter – fremgår at entreprenøren ikke vil sende flere regninger til forbrukeren.
- (26) I dette tilfellet var det i kjøpekontrakten forutsatt å skulle skje et "sluttoppgjør" ved overtakelse. Eiendomsmegleren sendte 30. januar 2015, etter tinglysning av skjøtet, en "oppgjøringsoppstilling". Ordvalget skapte i seg selv ingen tilstrekkelig klarhet for at dette var det siste fra entreprenørens side. Men i oversendelsesbrevet skrev megleren at oppstillingen "viser at fullt oppgjør er innbetalt". Etter min mening vil en slik formulering kunne skape den klarhet som er nødvendig for å anse den oppstillingen som fulgte, som et sluttoppgjør uten forbehold.
- (27) Oppstillingen ender med at B og C har et mindre beløp til gode hos A, i hovedsak på grunn av tilkjente renter på tidligere innbetalinger. Det ble derfor ikke sendt noen regning til dem da. Men dette mener jeg er uten betydning her. Anvendelsen av § 48 andre og tredje ledd er etter min mening ikke avhengig av om sluttoppgjøret ender i pluss eller minus.
- (28) Oppstillingen ble, som nevnt, sendt av eiendomsmegleren. Av eiendomsmeglingsloven § 6-6 følger at han ikke kan binde oppdragsgiveren overfor tredjeperson "uten særskilt fullmakt". Men han har etter § 6-9 første ledd nr. 4 plikt til å gjennomføre "det økonomiske oppgjøret". Av kjøpekontrakten fremgår at den aktuelle megleren "har partenes fullmakt til å forestå oppgjør og overskjøting". Men det er også enkelte bestemmelser i avtalen og ellers i det som er dokumentert i kommunikasjonen mellom A og megleren, som kan tilsi at spørsmål knyttet til eventuelle tilleggsarbeider lå utenfor meglerens oppdrag. Noen avtale mellom A og megleren er ikke fremlagt.
- (29) På det grunnlaget som foreligger for Høyesterett, er det derfor ikke klart om eiendomsmegleren hadde tilstrekkelig fullmakt til å sende sluttoppgjør på vegne av A, med den bindende virkning dette vil ha for partene etter bustadoppføringslova § 48. Jeg tar ikke endelig stilling til dette spørsmålet fordi jeg, som jeg nå kommer til, mener at bestemmelsen uansett ikke rammer dagmulktkravet.
- (30) For de tilfellene entreprenøren har sendt regning for sluttoppgjør uten forbehold, følger det av § 48 tredje ledd at forbrukeren blir bundet av sluttoppgjøret dersom han ikke reiser "innvending" senest en måned etter mottakelsen. Spørsmålet er om et krav på dagmulkt bortfaller hvis slik innvending ikke reises.
- (31) Det fremheves i nevnte odelstingsproposisjon på side 78 at "eit prinsipp om sluttoppgjeret som ei endeleg avklåring [bør] gjelde i høve til begge partane". Partenes behov for avklaring taler derfor for at også eventuelle dagmulktkrav må fremsettes innen fristen. Etter at overtakelse har skjedd og entreprenøren på bindende måte har beregnet og sendt

sitt krav, vil kjøperen kunne beregne og fremsette sitt maksimale dagmulktkrav. Noen grunn til å vente utover fristen, er det vanligvis ikke.

- (32) Av de samme lovforarbeidene fremgår imidlertid også at regelen er inspirert av lignende regler i håndverkertjenesteloven § 36, kjøpsloven § 47 og NS-3430 punkt 31, som er en entreprisstandard. Lovbestemmelsene fastslår at kjøperen må reagere på "prisen" innen en frist for ikke å bli bundet. De krever ikke at han også må fremsette sine misligholdskrav innen samme frist for å ha dem i behold.
- (33) I den nevnte entreprisstandard er spørsmålet løst slik i punkt 31.3:
- "Har byggherren innsigelser mot entreprenørens slutfaktura, skal disse gjøres gjeldende innen en frist beregnet etter 31.5 regnet fra mottagelse av slutfaktura. Har byggherren andre krav mot entreprenøren, skal disse fremsettes innen samme frist."**
- (34) Her er "innsigelser" og "andre krav" skilt i to setninger. Formuleringen i første setning er svært lik den som kom i bustadoppføringslova § 48 tredje ledd. Men en regel tilsvarende den i punkt 31.3 andre setning, ble ikke tatt inn, uten at dette er omtalt i proposisjonen. I den forutgående NOU 1992: 9 side 46 er det imidlertid sagt direkte at "[k]rav som følge av mishald kan likevel takast opp seinare". Et dagmulktkrav er et misligholdskrav.
- (35) Samlet sett trekker derfor lovforarbeidene i retning av at fristen i § 48 tredje ledd ikke rammer dagmulktkrav. Slik mener jeg også at lovteksten må forstås. Begrepet "innvending" peker mot at forbrukeren må imøtegå entreprenørens sluttoppgjør, typisk hevde at entreprenøren ikke har grunnlag for det vederlaget han har krevd. Noe annet er de krav forbrukeren selv har opparbeidet mot entreprenøren. Forbrukerens misligholdskrav kan fremsettes som en innvending mot – og til motregning i – entreprenørens vederlag. Men misligholdskrav kan også fremsettes særskilt, uten å gjøres gjeldende til motregning. Ordlyden tilsier derfor at det bare er forbrukerens innvendinger som tapes, ikke hans krav.
- (36) Jeg har på denne bakgrunn kommet til at bustadoppføringslova § 48 tredje ledd ikke avskjærer B og Cs krav på dagmulkt. Det er da ikke nødvendig for meg å gå inn på deres anførsel om at kravet uansett er i behold fordi de hadde fremsatt det i august 2014, før de mottok oppgjørsoppstillingen.
- (37) Jeg drøfter så As anførsel om at B og C *frafalt* dagmulktkravet ved å betale kjøpesummen. Bakgrunnen for anførselen er at de i august 2014 ba om at "dagbøtene motregnes mot kjøpesum ved oppgjør", noe som ikke skjedde.
- (38) Denne anførselen kan ikke føre frem. B og C betalte hele kjøpesummen før megleren sendte oppgjørsoppstillingen, slik de var forpliktet til etter avtalen. På betalingstidspunktene var derfor det endelige oppgjøret av partenes mellomværende fremdeles uavklart. Som nevnt hadde A på det tidspunktet varslet, men ikke spesifisert, betaling for tilleggsarbeider. Da kan ikke den slutning trekkes at de, ved å betale, *frafalt* egne krav. Og skulle anførselen føre frem, ville dagmulktkravet være tapt allerede før en eventuell frist etter § 48 tredje ledd begynte å løpe. Det var ingen rimelig grunn til å oppfatte betalingene slik.
- (39) Jeg går så over til å drøfte As anførsel om at B og Cs dagmulktkrav er *bortfalt* etter *ulovfestete passivitetsregler*.

- (40) Et krav oppstått ved avtale, kan bortfalle ved passivitet etter ulovfestete regler, som derved supplerer lovreglene om reklamasjon og foreldelse. Rt-1992-295, Custos-dommen, er et eksempel på det. Lovforarbeidene forutsetter dessuten at ulovfestete passivitetsregler her får anvendelse ved siden av bustadoppføringslovas regler. I NOU 1992: 9 side 44 heter det at "allmenne passivitetsreglar [kan] koma inn dersom forbrukaren ventar urimeleg lenge med å fremje sine krav" på dagmulkt eller erstatning. Dette er sagt som ledd i begrunnelsen for ikke å foreslå reklamasjonsregler i loven ved entreprenørens forsinkelse.
- (41) Om dagmulktkravet er bortfalt ved passivitet, må avgjøres etter en helhetsvurdering av de konkrete omstendigheter i saksforholdet, der en rekke momenter vil inngå. Sentralt står om kravshaveren har hatt en særlig oppfordring til å gjøre kravet gjeldende tidligere enn han gjorde, og om skyldneren har hatt et særlig behov for å innrette seg på at kravet enten ikke eksisterer eller ikke blir forfulgt. Vurderingen må skje i lys av de forventinger til gjensidig lojalitet som avtaleforholdet har skapt. Høyesterett foretok, slik jeg ser det, en vurdering etter slike linjer i den nevnte Custos-dommen.
- (42) I dette tilfellet er det utelukket at B og C har tapt sitt krav på dagmulkt før megleren sendte oppgjørsoppstillingen i slutten av januar 2015. Som jeg allerede har nevnt, var oppgjøret for eierseksjonen uavklart mellom partene før det tidspunktet. B og C hadde den gang ingen oppfordring til å gjenta kravet sitt.
- (43) Mottakelsen av oppgjørsoppstillingen endret imidlertid situasjonen. Den ga dem en oppfordring til å gjenta kravet fordi forsinkelsen og grunnlaget for dagmulkten nå var avklart. Oppfordringen besto selv om deler av forsinkelsen skulle skyldes tilleggsarbeider. Etter hvert som tiden gikk, fikk derfor A et visst grunnlag for å gå ut fra at kravet ikke ville bli forfulgt.
- (44) Men av lagmannsrettens dom fremgår at A, i tiden som fulgte, "var [...] klar over at B og C mest sannsynlig ventet på et tilleggskrav fra ham". Det er videre lagt til grunn at C, i en samtale med A "våren 2015", spurte om han skyldte A noe, hvilket A da, slik jeg forstår lagmannsretten, avkrefte. Denne bevisbedømmelsen skal jeg bygge på.
- (45) Mitt syn er derfor at A, frem til våren 2015, ikke hadde noen rimelig grunn til å innrette seg på at dagmulktkravet var frafalt. Så lenge A antok at B og C ventet på tilleggskrav fra ham, kunne han ikke innrette seg på at de hadde droppet dagmulktkravet mot ham.
- (46) Fra våren 2015 tok det ytterligere omkring fire måneder før B og C forfulgte dagmulktkravet. I lys av den tid som allerede hadde gått og den avklaring A da hadde gitt, var dette noe lang tid. Men de forventinger til lojalitet som her gjør seg gjeldende, tilsier at også A den gang hadde en viss oppfordring til å søke den avklaringen han måtte trenge. Han kunne etterspurt avklaring slik C for sin del hadde bedt om vedrørende tilleggsbetalingen. Jeg legger derfor ikke særlig vekt på det behovet A da måtte ha hatt i forholdet til sine underleverandører. Og i den helhetsvurderingen som skal gjøres, legger jeg vekt på at B og C er forbrukere som gjennomgående må innrømmes noe romsligere frister enn andre før de reagerer.
- (47) Jeg har på denne bakgrunn kommet til at B og Cs passivitet frem til 20. september 2015 ikke fikk den virkning at deres krav på dagmulkt bortfalt. Anken må da forkastes.

(48) B og C har krevd erstattet sakskostnader. I betraktning av at ankesaken har reist rettsspørsmål som tidligere ikke har vært avklart, er jeg blitt stående ved at tungtveiende grunner gjør det rimelig at sakskostnader for Høyesterett ikke tilkjennes, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd. Men jeg finner ikke grunn til å endre de sakskostnader lagmannsretten tilkjente for underinstansene.

(49) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

(50) Dommer **Arntzen:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

(51) Dommer **Webster:** Likeså.

(52) Dommer **Noer:** Likeså.

(53) Dommer **Endresen:** Likeså.

(54) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

Riktig utskrift bekreftes: