



Cecilie H. Dekkerhus er advokatfullmektig i advokatfirmaet NOVA i Oslo. Hun jobber primært med fast eiendom og idrettsjuss.

# Forbrukerens rettigheter ved oppføring av ny bolig

Av advokatfullmektig Cecilie H. Dekkerhus  
cd@novalaw.no

*Denne artikkelen handler først og fremst om forbrukerens rettigheter ved forsinkelser og mangler, og hva en forbruker kan kreve som følge av dette.*


## I. INNLEDNING

En avtale om oppføring av en ny bolig innebærer flere usikkerhetsmomenter sammenlignet med et ordinært boligsalg. Dette gjelder både med tanke på når den nye boligen vil stå ferdig, og hvordan den vil se ut. Boligen er ofte kjøpt basert på et prospekt og eventuelt en byggeplan, og forbrukeren har ingen mulighet til å undersøke feil eller mangler på forhånd.

Det er bustadoppføringsloven som regulerer hvilke rettigheter en forbruker har i forbindelse med en avtale med en entreprenør om oppføring av en ny bolig. Loven gjelder også

avtaler om oppføring av hytter eller fritidsbolig og borettslagsboliger.

Bustadoppføringsloven har mange likhetstrekk med avhendingsloven, som gjelder ordinære boligsalg. I praksis oppstår det også noen ganger spørsmål om en avtale om kjøp av en ny bolig følger avhendingslovens eller bustadoppføringslovens regler. Som et utgangspunkt er det bustadoppføringslovens regler som legges til grunn hvis selger er næringsdrivende, og det på avtaletidspunktet fortsatt gjenstår bygningsmessige arbeider på boligen. Loven gjelder ikke for avtaler mellom



*Har entreprenøren gjennomført lignende prosjekter tidligere? Har entreprenøren økonomiske muskler til å gjøre opp for seg hvis det skulle oppstå spørsmål om å utbedre en mangel?*

forbrukere og avtaler om salg av nye, ferdig oppførte boliger.

Denne artikkelen handler først og fremst om forbrukerens rettigheter ved forsinkelser og mangler, og hva en forbruker kan kreve som følge av dette. Før det inngås en avtale om oppføring av ny bolig, er det lurt å være oppmerksom på en del forhold. Innledningsvis vil vi derfor trekke frem noen viktige forhold som forbrukeren bør være klar over og undersøke før en avtale inngås.

## **2. HVA BØR DU TENKE PÅ FØR DU INNGÅR AVTALE OM OPPFØRING AV NY BOLIG?**

Ettersom det som regel kun er et prospekt og/eller en byggeplan du som forbruker skal basere valget ditt på, er det svært viktig å sette seg godt inn i disse dokumentene. Vi anbefaler at du bruker god tid på å undersøke det du er usikker på, og stiller spørsmål til entreprenør og/eller eventuell megler før du gir bud. Det vil være viktig å lese kontrakten og vilkårene i den nøye.

Videre kan det være lurt å tenke på om det er noen forhold som er spesielt viktige for deg, og som det kan være aktuelt å ta forbehold om i budet. Dette kan for eksempel være å innta en siste dato for ferdigstilling, slik at det blir mer forutsigbart for deg som forbruker. I større prosjekter er det ofte estimert ferdigstilling i en bestemt periode, for eksempel i et kvartal. Ettersom en del avtaler om oppføring av nybygg tar sikte på ferdigstilling langt frem i tid, vil entreprenøren ofte ikke forplikte seg til å levere til en bestemt dato for lang tid i forveien.

Ved oppføring av nybygg dreier det seg ofte om store økonomiske forpliktelser, og det kan derfor være fornuftig å tenke på hvem som skal være din kontraktspartner. Har entreprenøren gjennomført lignende prosjekter tidligere? Har entreprenøren økonomiske muskler til å gjøre opp for seg hvis det skulle oppstå spørsmål om å utbedre en mangel? Det er lurt å forsikre seg om at det er en seriøs og anerkjent entreprenør som har gjennomført mange lignende prosjekter tidligere, og som har god soliditet og gode referanser.

Videre anbefaler vi at du engasjerer en advokat eller eiendomsmegler som kan sørge for at prosessen går riktig for seg. En slik fagperson vil blant annet se til at hjemmelsforholdet er i orden, at garantier foreligger, at midlertidig brukstillatelse er på plass før overtakelse, og at overskjøting og betaling skjer på riktig vis og til riktig tid.

### 3. FORSINKELSE

#### 3.1 Utgangspunkt: Boligen skal være klar til avtalt tid

I praksis viser det seg ofte at overtagelsen ikke lar seg gjennomføre til de fristene som ble satt ved inngåelsen av avtalen, og at innflyttingen blir forsinket. Bustadoppføringsloven regulerer i hvilke tilfeller det er snakk om en forsinket levering fra entreprenøren, og hva følgene av forsinkelsen blir.

Etter bustadoppføringsloven kan forbrukeren kreve skriftlig kontrakt, og dette er den klart mest brukte avtaleformen for oppføring av ny bolig. Av kontrakten går det som regel frem når boligen skal overtas. Utgangspunktet etter bustadoppføringsloven er at boligen skal være klar til det tidspunktet som går frem av avtalen, og at det vil foreligge en forsinkelse hvis dette ikke er tilfellet. Hvis det ikke er avtalt en konkret dato for ferdigstillelse, skal entreprenøren sette i gang så snart som mulig etter at forbrukeren har sagt fra om det. Arbeidet skal deretter utføres med rimelig fremdrift og uten unødvendige avbrudd.

I mange prosjekter tilbys forbrukeren en rekke tilvalg. Bestilling av tilvalg kan ofte ha forsinkelse som konsekvens, og i praksis ser vi at entreprenøren ofte begrunner en forsinkelse med dette. Det er derfor viktig at det blir fastsatt klare datoer for når tilvalg kan velges, og dette bør gjøres skriftlig. Hvis tilvalget får utslag i pris eller

fører til forsinkelse, bør dette fremkomme ved bestilling.

Etter bustadoppføringsloven har entreprenøren i enkelte tilfeller krav på en tilleggsfrist. For det første har entreprenøren krav på tilleggsfrist hvis forbrukeren har krevd endringer eller tilleggsarbeid som forsinker arbeidet. Et krav om tilleggsfrist kan også skyldes forsinkelser fordi forbrukeren ikke medvirker som avtalt. Eksempler på dette er hvis forbrukeren ikke betaler i samsvar med avtalt betalingsplan eller ikke bidrar med arbeid som han har tatt på

*I mange prosjekter tilbys forbrukeren en rekke tilvalg. Bestilling av tilvalg kan ofte ha forsinkelse som konsekvens, og i praksis ser vi at entreprenøren ofte begrunner en forsinkelse med dette.*



seg å gjøre selv, f.eks. forsinket eller mangelfull oppføring av grunnmuren. Dette gjelder også hvis andre håndverkere/entreprenører som forbrukeren er ansvarlig for, forsinket arbeidet. Endelig vil entreprenøren ha krav på en tilleggsfrist som følge av at arbeidet blir forsinket på grunn av en hindring utenfor entreprenørens kontroll, og at entreprenøren ikke har mulighet til å hindre forsinkelsen på grunn av dette.

For at entreprenøren skal ha rett på en tilleggsfrist, og på den måten unngå at forbrukeren fremsetter krav som følge av

forsinkelse, må han kreve fristforlengelse ved å gi melding til forbrukeren. Denne meldingen må gis så raskt som mulig etter at entreprenøren blir klar over årsaken til forsinkelsen.

#### 3.2 Følgene av forsinkelse

Hvis det foreligger en forsinkelse og entreprenøren ikke har krav på tilleggsfrist, har kjøper krav på dagmulkt av entreprenøren for hver dag forsinkelsen varer. Det gjelder også når entreprenøren har oversittet også tilleggsfristen. Dagmulkt er en standardisert erstatning for de utgifter og belastninger forbrukeren utsettes



*Det følger av rettspraksis at det er få grunner til at reklamasjonstiden i utgangspunktet skal være så mye lengre enn to måneder ved kjøp av fast eiendom.*

for ved at overtakelsen blir forsinket, noe som innebærer at forbrukeren slipper å dokumentere sitt faktiske økonomiske tap.

Dagmulktens størrelse kan være avtalt på forhånd. Hvis ikke høyere mulkt er avtalt, utgjør denne 0,75 eller 1 promille per dag av den samlede kjøpesummen for boligen avhengig av om avtalen også omfatter eiendomsrett til grunnen. Rett til dagmulkt gjelder uavhengig av forbrukerens økonomiske tap. Dagmulkten er begrenset oppad til 100 dager. Hvis forsinkelsen varer ut over 100 dager, kan forbrukeren kreve

erstatning for sitt faktiske økonomiske tap i den etterfølgende perioden.

Ut over dagmulkt kan forbrukeren i noen tilfeller kreve erstatning hvis det foreligger økonomisk tap som overstiger dagmulkten, typisk husleiekostnader. Hvis forsinkelsen medfører et «vesentlig avtalebrudd», kan kjøper heve avtalen. Videre kan forbrukeren holde tilbake vederlag til dekning av egne krav mot entreprenøren som følge av entreprenørens forsinkelse. Forbrukeren kan kun holde tilbake det som er nødvendig, og har risikoen for at det tas feil med

hensyn til vederlagets størrelse eller grunnlaget for å tilbakeholde. Her vil det ofte gis et visst slingsringsmonn. Men hvis forbrukeren ikke har hatt grunnlag for å tilbakeholde vederlag eller har holdt tilbake for mye, vil entreprenøren kunne kreve forsinkelsesrenter fra fakturaens forfallstidspunkt.

Hvis eiendommen er forsikret av forbruker, vil kostnader til juridisk bistand ved tvister med entreprenøren kunne være dekningsberettiget under rettshjelpsordningen som ofte finnes i slike forsikringer.

#### **4. MANGLER**

##### **4.1 Når foreligger det en mangel?**

Når det vurderes om det foreligger en mangel, må det tas utgangspunkt i avtalen mellom partene. En mangel foreligger der det er et objektivt avvik mellom det som er avtalt at skal leveres og det som leveres. Mangelsvurderingen skal avgjøres ut fra forholdene på overtakelsestidspunktet selv om mangelen først viser seg senere. Hvis det ikke står spesifisert noe i avtalen mellom forbrukeren og entreprenøren, vil leveransen måtte vurderes ut fra generelle leveranse- og kvalitetsnormer. Det må da tas stilling til om entreprenørens ytelse holder alminnelig god bransjekvalitet og oppfyller gjeldende offentligrettslige krav.

Bustadoppføringsloven stiller visse krav til blant annet utføringen av oppdraget, til materialene som er benyttet, endringer og tilleggsarbeid, samt at resultatet er i samsvar med offentligrettslige krav. Hvis disse kravene ikke er oppfylt, vil det foreligge en mangel. Det foreligger derimot ikke en mangel når avviket fra avtalen skyldes forbrukeren selv eller personer forbrukeren identifiseres med, for eksempel hvis årsaken til avviket ligger i prosjekteringsleveransen som forbrukeren har hatt ansvaret for.

Videre foreligger det også en mangel hvis det er gitt manglende opplysninger om arbeidet, materialene eller eiendommen, eller der det er gitt uriktige opplysninger i forbindelse med avtaleinngåelsen eller markedsføringen. Uriktige opplysninger kan for eksempel dreie seg om arealavvik. Hvis det opplyses om at en leilighet under oppføring er 70 kvm og den kun er 60 kvm ved ferdigstilling, foreligger det en mangel i lovens forstand. Det vil likevel ikke foreligge en mangel hvis opplysningene blir rettet i tide på en tydelig måte, eller der det må legges til grunn at de uriktige opplysningene ikke har virket inn på avtalen.

##### **4.2 Reklamasjon**

Normalt vil du som forbruker kunne klage hvis det oppdages feil ved boligen. Du har da to reklamasjonsfrister å forholde deg til. Det følger av bustadoppføringsloven at forbruker må sende en melding til entreprenøren innen rimelig tid etter at forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Ellers mister du som forbruker retten til å gjøre en mangel gjeldende overfor entreprenøren. Dette er det vi kaller relativ reklamasjonsfrist. Det følger av rettspraksis at det er få grunner til at reklamasjonstiden i utgangspunktet skal være så mye lengre enn to måneder ved kjøp av fast eiendom. Det vil si at du som regel må reklamere senest innen to måneder etter at du oppdaget mangelen.

I tillegg er det en absolutt reklamasjonsfrist som innebærer at mangelen ikke kan gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen. I noen tilfeller kan forbrukeren likevel ha rett til å reklamere senere enn fem år etter overtakelsestidspunktet. Dette gjelder hvis entreprenøren har påtatt seg ansvar for lengre tid, eller der entreprenøren eller noen han svarer for har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro.

*Du må være klar over at entreprenøren i utgangspunktet har en utbedringsrett, noe som innebærer at entreprenøren har krav på å få rette mangelen hvis du som forbruker gjør en mangel gjeldende.*

Det er her viktig å merke seg at hvis forbrukeren vil gjøre gjeldende mangler som ble eller burde ha blitt oppdaget ved overtakelsen, må dette gjøres «så snart råd er» hvis overtakelsen skjer ved overtakelsesforretning. For mangler oppdaget ved overtakelse, kan fristen være bare noen få dager. Det er derfor viktig at det meldes fra til entreprenør så fort som mulig, og aller helst skriftlig.

Når det er kalt inn til overtakelsesforretning med befaring av entreprenørens ytelse, bør det skrives overtakelsesprotokoll som begge parter får et underskrevet eksemplar av. Overtakelsesprotokollen bør inneholde alle feil og mangler som forbruker har påpekt. Her er det viktig å påpeke alt du tror og ser at ikke er i henhold til kontrakt. Videre bør det nedtegnes hva entreprenøren godtar av feil/mangler som forbruker påpeker, frister for utbedring der partene er enige, størrelsen på det beløp som eventuelt skal tilbakeholdes, hvem som var med og dato for overtakelsesforretningen. Der en av partene krever det, skal det også holdes det som ofte kalles ettårsbefaring.

I tillegg til reklamasjonsfristene er det viktig å være klar over at krav kan gå tapt etter reglene om foreldelse. Den alminnelige foreldelsesfristen er 3 år, men det gjelder et unntak for skjulte mangler.

#### **4.3 Følgene av en mangel**

Det følger av bustadoppføringsloven at hvis det foreligger en mangel, kan forbrukeren på nærmere vilkår holde tilbake vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, heve kjøpet og/eller kreve erstatning. Tilbakeholdelsesretten kan være et effektivt pressmiddel for å få entreprenøren til å oppfylle sine forpliktelser. Det er imidlertid viktig å presisere at denne retten ikke må misbrukes. Det gjelder her, som for forsinkelsestilfellene, at forbrukeren bærer risikoen for at tilbakeholdet er berettiget.

Når det gjelder retten til å kreve utbedring, må dette skje innen rimelig tid etter at forbrukeren klaget på mangelen og gjorde det mulig for entreprenøren å rette. Videre må du være klar over at entreprenøren i utgangspunktet har en utbedringsrett, noe som innebærer at entreprenøren har krav på å få rette mangelen hvis du som forbruker gjør en mangel gjeldende.



*Høyesterett uttalte i en konkret sak om oppføring av enebolig at det unntaksvis måtte være adgang til å utmåle prisavslag skjønnsmessig slik at det svarte til den subjektive verdireduksjonen mangelen representerte for kjøperen, selv om mangelen ikke hadde påvirket markedsverdien.*

Hvis mangelen ikke blir rettet, kan forbrukeren kreve prisavslag. Dette gjelder under den forutsetning at forbrukeren ikke har avslått retting som entreprenøren har rett til å utføre. Prisavslaget skal som et utgangspunkt være lik det det vil koste forbrukeren å få mangelen rettet. Hvis kostnadene blir urimelig høye i forhold til det mangelen betyr for forbrukeren, skal prisavslaget svare til den verdireduksjonen som mangelen medfører. Høyesterett uttalte i en konkret sak om oppføring av enebolig at det unntaksvis måtte være adgang til å utmåle prisavslag skjønnsmessig slik at det svarte til den subjektive verdireduksjonen mangelen representerte for kjøperen, selv om mangelen ikke hadde påvirket markedsverdien.

For å kunne heve avtalen må mangelen innebære et vesentlig avtalebrudd. Forbrukeren kan også heve avtalen før overtakelsestidspunktet hvis det er klart at ytelsen kommer til å få en mangel som innebærer et vesentlig avtalebrudd. Videre kan forbrukeren kreve erstatning for økonomisk tap som har oppstått som følge av en mangel,

og som ikke er dekket ved prisavslag. Dette gjelder imidlertid ikke der mangelen oppsto på grunn av en hindring utenfor entreprenørens kontroll, og der det ikke er rimelig å forvente at entreprenøren kunne ha regnet med hindringen på avtaletidspunktet, eller at entreprenøren kunne ha overvunnet eller unngått følgene av hindringen. Et illustrerende eksempel er et tilfelle hvor det oppstår brann i boligen som ikke skyldes forhold på entreprenørens side.

##### **5. AVSLUTTENDE BETRAKTNINGER OG RÅD PÅ VEIEN**

Avtaler om oppføring av nybygg kan ofte være omfattende, og forsinkelser og mangler kan få store konsekvenser for forbrukeren. For å unngå å komme i uønskede situasjoner er det viktig å gjøre nødvendige undersøkelser før du forplikter deg gjennom avtale med entreprenør. Det kan være utfordrende å skulle finne ut hvilke rettigheter og krav du har på egenhånd. For at dine rettigheter og interesser skal bli best mulig ivarett, vil det være fornuftig å søke juridisk bistand.

