

Protokoll i sak 1371/2022

for

Boligtvistnemnda

Dato: 13. april 2023

Saken gjelder:

Utmåling av erstatningsbeløp ved avbestilling av en gyldig inngått avtale.

1 Innledning

Boligtvistnemnda behandlet saken i møte den 10. november 2022 og kom enstemmig fram til at det foreligger avbestilling av en gyldig inngått avtale. Entreprenøren har derfor krav på erstatning for sitt tap. Siden avtalen med entreprenøren omfattet rett til grunn, er det reglene i buofl § 53 som kommer til anvendelse, og ikke buofl § 52 som antydnet av nemnda i sitt første vedtak.

Utmåling av erstatningsbeløpet måtte imidlertid utstå inntil entreprenøren oversendte ytterligere dokumentasjon. Entreprenøren har i brev av 21. desember 2022 oversendt slik dokumentasjon, og forbrukerne har deretter kommet med sine synspunkter til denne dokumentasjonen.

Nedenfor skal gjennomgås de ulike postene i erstatningsoppgjøret.

2 Utgifter resalg av tomt med utbyggingsavtale

Prosjektet som ble avbestilt av forbrukeren, ble resolgt av entreprenøren. I forbindelse med resalget krever entreprenøren å få dekket 20 timer á kroner 900 til egen administrasjon. Kravet må anses som merkostnader ved at forbrukeren avbestilte den opprinnelige avtalen.

Nemnda finner at omkostningene framstår som nødvendige og rimelige, og entreprenøren får medhold i sitt krav.

Entreprenøren fikk 200 000 kroner høyere vederlag for utførelsen av arbeidene enn etter den opprinnelige avtalen. Det er opplyst at det høyere vederlaget skyldes at de nye kjøperne oppnådde en gunstigere betalingsplan enn de første kjøperne. Det er noe uklart for nemnda om hele økningen av vederlaget kan forklares på denne måten, men finner etter omstendighetene at dette beløpet ikke representerte noen fortjeneste som skal gå til fradrag i utgiftene.

3 Tapt fortjeneste

3.1 Innledning

Entreprenøren har krav på erstatning for sitt fulle tap som følge av avbestillingen, jf buofl § 53. Dette innbefatter tap av fortjeneste eller mer presist, tap av dekningsbidraget.

Nedenfor skal først ses på beregningen av entreprenørens fortjeneste, se punkt 3.2, og deretter drøftes om det skal gjøres fradrag for den fortjenesten han oppnådde ved sitt resalg, se pkt. 3.3.

3.2 Beregningen av fortjenestetapet

Entreprenøren bygger og selger prefabrikkerte moduler og elementer, samt oppfører boliger. Etter nemndas erfaring er normalt påslag i dette segmentet i størrelsesorden 18-25 %. Et slikt påslag er nødvendig for at entreprenøren skal ha en fortjeneste (resultat før skatt) på 3-5 %. Prosjektkalkylen fra desember 2020 viser kalkulert dekningsbidrag på 18 %. Riktig betegnelse skal være påslag på 18 %.

Årsregnskapene for 2018, 2019, 2020 og 2021 viser årsresultat før skatt på hhv. kr – 359 180 (-0,1 %), kr 2 059 601 (0,6 %), kr 3 819 676 (1,2 %) og kr 8 744 616 (2,6 %). Mest sannsynlig er ikke resultatet fra angjeldende prosjekt inntatt i årsresultatet fra 2021. Gjennomsnittlig årsresultat før skatt for de årene det er fremlagt årsrapporter er da ca. 1,04 %. For å oppnå dette årsresultatet må påslaget være $(18+1,04) \% = 19,04 \%$.

Entreprenørens krav om å få dekket 10 % av vederlaget for entreprisen er dermed lavere enn forutsetningen i kalkylen (påslag 18 %) og lavere enn det som er normalt for dette segmentet (påslag 18-25%).

På dette grunnlag fremstår et krav om å få dekket 10 % av vederlaget som sannsynliggjort og rimelig. Størrelsen på dette påslaget er dermed på $4\,750\,000 \text{ kroner} \times 10 \% = 475\,000 \text{ kroner}$.

3.3 Spørsmålet om fradrag for inntekter ved resalget

Det følger av buofl § 53 første ledd at reglene i § 36 gjelder tilsvarende ved avbestilling. Etter buofl § 36 pålegges skadelidte, det vil si entreprenøren i foreliggende sak, å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak. Et aspekt ved denne tapsbegrensningsplikten er at inntekter som entreprenøren fikk, eller burde fått, som følge av avbestillingen, skal gå til fradrag i fortjenestetapet.

Spørsmålet i nærværende sak er om det påslaget som må antas innbakt i vederlaget til de nye kjøperne, skal gå til fradrag i tap av påslag (fortjeneste) i den opprinnelige avtalen som ble avbestilt.

Spørsmålet kom opp i den såkalte Block Watne-dommen, se Rt-2003-486. I denne dommen ble det slått fast at for at en inntekt skal gå til fradrag i erstatningsoppgjøret, må den være forårsaket av avbestillingen. Høyesterett fant at dette ikke var tilfelle i den saken de hadde til bedømmelse. Riktig nok hadde entreprenøren fått nye oppdrag etter avbestillingen, men man fant på bakgrunn av en konkret bevisbedømmelse at disse oppdragene ville entreprenøren ha kunnet påta seg selv uten noen avbestilling. Dermed forelå det ikke noen årsakssammenheng mellom inntekt fra disse oppdragene og avbestillingen.

Foreliggende kontraktsforhold er imidlertid et noe annet enn det som var oppe til behandling i Høyesterett. Mens saken for Høyesterett gjaldt en ren entreprisekontrakt, gjelder nærværende sak en sammensatt avtale som innbefatter overdragelse av en tomt.

Selve resalget av tomten er naturlig nok forårsaket av avbestillingen. Dette salget ville ikke kunne ha funnet sted uten at forbrukerne i sin tid trakk seg ut av kontrakten med entreprenøren.

Nemnda ser det da slik at også entreprenørytelsen må sies å ha en så nær tilknytning til tomten at hele vederlaget fra resalget må anses å stå i årsakssammenheng med avbestillingen, og at fortjenesteelementet i den nye kontrakten derfor skal gå til fradrag i tapsberegningen. Standpunktet stemmer dessuten godt med de synspunktene som er gitt til kjenne i lovmotivene til buofl § 53. Her heter det blant annet følgende, se Ot prp nr 21 (1996–97) side 82 høyre spalte:

«På den andre sida vil det vanlege i praksis vere at entreprenøren kan finne ein annan som er interessert i bustaden. Dermed vil i stor mon vere mogeleg for han å hindre at det oppstår noko tap ...».

Og videre på samme side:

«Det vanlege vil vere at tapet er avgrensa til reine meirkostnader ved at entreprenøren må 'selje' bustaden to ganer, eventuelt med eit tillegg for at det andre gongen ikkje er mogeleg for entreprenøren å oppnå ein like høg pris.»

Nemnda antar at fortjenesten var like høy på det nye salget som for det gamle, og dermed har ikke entreprenøren lidd noe fortjenestetap.

Fordi vederlaget fra de nye kjøperne først ble innbetalt senere enn det opprinnelige vederlaget skulle ha vært erlagt, har det imidlertid oppstått et rentetap, se neste punktum.

4 Rentetap

4.1 Innledning

Det følger av buofl § 59 at entreprenøren har krav på forsinkelsesrente etter lov 17. desember 1976 nr 100.

Når forsinkelsesrenten skal utregnes, er det nødvendig å skille mellom salget av tomten og vederlaget for entreprenørytelsene.

4.2 Tomtesalget

Tomten som boligen skulle bygges på, er en eksisterende ytelse som det skulle ha vært betalt vederlag for etter avtalen. I tiden fram til entreprenøren mottok betaling fra de nye kjøperne ved resalget av tomten, har han lidd et rentetap. Det skal dermed betales forsinkelsesrente for dette vederlagskravet på 1 600 000 kroner fram til nevnte tidspunkt, se nedenfor.

Entreprenøren har også krevd et særskilt rentetap på 64 807 kroner fra forbrukerne. Dette er et rentetap som entreprenøren er pådratt som følge av at han i sin tid foretok lånefinansiering av tomten med en rente på 4,2 % pro anno.

Adgangen til å kreve kompensasjon i tillegg til lovens forsinkelsesrente er regulert i forsinkelsesrenteloven § 3 tredje ledd. Til tross for ordlyden er det fastslått både i rettspraksis og teori at bestemmelsen gir uttrykk for en snever unntaksregel, se Trygve Bergsåker, Pengekravsrett, 5 utg, Oslo 2022, side 184.

Nemnda finner ikke at vilkårene for en slik tilleggskompensasjon er til stede i foreliggende sak.

4.3 Entreprenørytelsene

I motsetning til tomten var entreprenørarbeidene en ytelse som ikke ble prestert.

Ved avbestillingen ble entreprenørens krav på vederlag for denne ytelsen omgjort til et krav på erstatning. Ovenfor i punkt 3 ble det konkludert med at fortjenesten på resalget skulle gå til fradrag i entreprenørens krav på erstatning for fortjenestetapet. Denne inntekten kom imidlertid på et langt senere tidspunkt, og fram til dette tidspunktet vil det i utgangspunktet være grunnlag for å kreve forsinkelsesrente. Ovenfor i punkt 2 ble det videre konkludert med at entreprenøren fikk 200 000 kroner høyere vederlag for utførelsen av arbeidene, som følge av at de nye kjøperne oppnådde en gunstigere betalingsplan enn de første kjøperne. Nemnda legger til grunn at entreprenøren gjennom denne avtalen allerede har sikret seg dekning for tapet som følge av forsinket betaling. Nemnda er derfor av den oppfatning at forsinkelsesrentekravet som relaterer seg til byggekontrakten må samordnes med det høyere vederlaget entreprenøren har fått.

Nemnda konkluderer etter dette med at entreprenøren ikke har krav på forsinkelsesrenter som følge av at fortjenesten på 475 000 kroner kom på et langt senere tidspunkt.

4.4 Størrelsen på rentetapet

Entreprenøren har krevd forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav ble sendt den 30. mars 2022 til han mottok betaling fra de nye kjøperne. Etter det nemnda har fått opplyst skulle disse ha betalt vederlaget den 25. januar 2023.

Nemnda finner at entreprenøren har krav forsinkelsesrente i denne perioden for vederlaget for tomten på 1 600 000 kroner.

5 Nemnda har kommet fram til følgende enstemmige konklusjoner:

- 1 Entreprenøren får medhold i kravet om å få dekket 20 timer á kroner 900, totalt kr 18 000, til administrasjon i forbindelse med resalg av tomten.
- 2 Entreprenøren får ikke medhold i kravet om å få dekket fortjenestetap på kr 475 000.
- 3 Entreprenøren får ikke medhold i kravet om å få dekket rentetapet på kr 64 807 som følge av lånefinansiering av tomten.
- 4 Entreprenøren får medhold i kravet om forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav ble sendt den 30. mars 2022 til han mottok betaling fra de nye kjøperne den 25. januar 2023. Forsinkelsesrenten skal beregnes på grunnlag av vederlaget for tomten på kr 1 600 000. Totalt kr 109 019.

BEREGNING AV FORSINKELSESRENTE

Periode:	30.4.2022 - 25.1.2023
Beløp kr:	1 600 000
Renter kr:	109 019
Sum kr:	1 709 019

UTREGNING:

Periode	Andel år	Sats	Rente
30.04.2022 - 01.07.2022	62 / 365	8,50 %	23 101
01.07.2022 - 01.01.2023	184 / 365	9,25 %	74 608
01.01.2023 - 25.01.2023	24 / 365	10,75 %	11 310