

Nu kan man blive pålagt dagbøder – uden at overskride afleveringstidspunktet!

Inden for byggeriet har forsinkelse hidtil kunne afklares ved, at entreprenøren enten betalte erstatning eller dagbøder. Hvis der skulle betales erstatning, var det efter dansk rets almindelige regler: De merudgifter, der er en direkte og påregnelig følge af forsinkelsen skal erstattes af entreprenøren. (Det kan f.eks. være udgifter til andre entreprenører, der er kommet for sent i gang, udgifter til opbevaring af bohaver eller til hotel eller leje af andre lokaler).

Alternativet til erstatning er dagbøder, der – set fra den forsinkedes side – har den fordel, at udgifterne (pr. dag) er maksimerede og forudsigelige og som – set fra den anden parts synsvinkel – har den fordel, at man ikke har skullet dokumentere evt. merudgifter.

Betingelsen for at skulle betale dagbøder har været at afleveringstidspunktet skulle være overskredet. Det er der med en dom fra Vestre Landsret nu ændret ved.

Et byggefirma havde indgået aftale med et par om opførelse af et enfamiliehus. Parret var forbrugere, det vil i denne forbindelse sige, at de havde aftalt byggeriet med henblik på selv at anvende ejendommen til beboelse. Parterne havde aftalt, at man skulle anvende reglerne fra SL 97 ("Salgs- og leveringsbetingelser for nyhuse").

SL 97 indeholder en regel om at forsinkelse, som ikke giver ret til tidsfristforlængelse er ansvarspådragende og medfører, at bygherren har krav på dagbod svarende til 1 % af entreprisen pr. arbejdsdag arbejdet forsinkes. (Begrebet "som ikke giver ret til tidsfristforlængelse" betyder, at der er nogen forsinkelser som entreprenøren ikke kan lastes og som han derfor ikke skal holdes ansvarlig i forhold til).

Der var ikke aftalt noget afleveringstidspunkt. Arbejdet blev sat i gang i eftersommeren det ene år – og i april det efterfølgende år opstod der en vandskade i huset.

Retten mente, at årsagen til vandskaden var, at entreprenørens håndværkere under monteringen af et gipsloft var kommet til at skrue ekstra lange (for lange) skruer gennem gipspladerne og op i nogle plastikvandrør som håndværkerne ikke kendte placeringen af. Udbedringen af vandskaden blev betalt af entrepriseforsikringen.

Udbedringen af vandskaden medførte imidlertid, at der i en periode (landsretten mente godt og vel to måneder) ikke blev foretaget andet ved byggeriet end afhjælpning af vandskaderne.

Da landsretten fandt, at forsinkelsen kunne tilskrives entreprenøren som en grov og ansvarspådragende fejl, nåede man frem til, at der – selvom der ikke var aftalt dagbøder og selvom der ikke var dokumenteret økonomiske tab ved forsinkelsen – skulle betales dagbøder for den periode byggeriet var blevet forsinket. (Beløbet blev reduceret, fordi der først et stykke tid efter vandskaden var blevet nedlagt krav om dagbødebetalning).

Dommen er relativt ny, og det er uklart om Højesteret ville nå til et andet resultat. Imidlertid medfører dommen på nogle områder en, efter min opfattelse, ny retsstilling. Den helt væsentlige ændring er, at et byggeri nu kan blive betragtet som værende forsinket – uden at der er aftalt et afleveringstidspunkt.

For entreprenører medfører det et behov for – i højere grad end tidligere – at overveje om det er hensigtsmæssigt at aftale dagbøder og (i givet fald) om det nu bedre kan betale sig at fastsætte en afleveringsdato.

Flere oplysninger:

Advokat (H) Torben From

tfr@ret-raad.dk, eller

telefon 70 26 70 30