



NORGES HØYESTERETT

D O M

avsagt 13. oktober 2022 av Høyesterett i avdeling med

dommer Ragnhild Noer
dommer Arne Ringnes
dommer Borgar Høgetveit Berg
dommer Kine Steinsvik
dommer Knut Erik Sæther

HR-2022-1980-A, (sak nr. 22-028053SIV-HRET)
Anke over Borgarting lagmannsretts dom 17. desember 2021

A	(advokat Stephan Lange Jervell)
Forbrukerrådet (partshjelper)	(advokat Tom Sørum)
mot	
Assemblin AS	(advokat Kjell-André Honerud – til prøve)

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

(1) Dommer **Ringnes:**

Sakens spørsmål og bakgrunn

- (2) Saken gjelder tvist om sluttoppgjøret for elektroarbeid ved totalrehabilitering av bolighus. Den reiser særlig spørsmål om bustadoppføringslovens krav til kontrollerbar regning er oppfylt og rettsvirkningene av ikke å oppfylle disse.
- (3) Assemblin AS og A inngikk i august–september 2017 en avtale om at Assemblin skulle rehabilitere det elektriske anlegget i As bolig i Bombakken 6A i Bærum. Arbeidet skulle utføres samtidig med en omfattende istandsetting av huset.
- (4) Assemblin ga et prisoverslag på 774 413 kroner for det som i fortsettelsen omtales som hovedarbeidene. Tilbudet omfattet videre forskjellige fastprisarbeider til en samlet pris av 855 500 kroner. Disse beløpene, og alle beløp som omtales i det følgende, inkluderer merverdiavgift.
- (5) Etter at avtalen var inngått, gjorde A endringer i det som var avtalt, og hun bestilte flere tilleggsarbeider.
- (6) I løpet av perioden fra november 2017 til mai 2018 sendte Assemblin fakturaer på totalt 6 171 396 kroner. A betalte de tre første a-kontoregningene, som samlet var på 1 125 000 kroner, samt et beløp på 1 546 396 kroner som partene ble enige om. Totalt har A betalt 2 671 396 kroner til Assemblin.
- (7) Fakturaene fra Assemblin inneholdt generelle beskrivelser av hva som skulle gjøres, eller hva som var gjort, men arbeidstimer og materiell var ikke fordelt på hovedarbeid, fastprisarbeid samt de enkelte endrings- og tilleggsarbeidene.
- (8) I begynnelsen av mars 2018 protesterte A på fakturaene og ba om spesifisering og dokumentasjon av beløpene. Hun viste til at det ikke var mulig å kontrollere omfanget av arbeidet opp mot hva som var bestilt. Det var etter dette flere møter og e-postutvekslinger mellom partene om hvilket arbeid som var utført og prisen på det.
- (9) I et møte i april 2018 ble A tilbudt ringpermer som skulle vise alt som var forbrukt av materiell. A ønsket ikke å ta imot permene, og det som kom ut av møtet var at Assemblin skulle gi ytterligere spesifisering av regningene.
- (10) Den 4. mai 2018 sendte Assemblin en kostnadsoversikt per 15. april 2018 til A. Oversikten inneholdt et oppsett over det opprinnelige estimatet og tilleggs- og endringsarbeider. Den var basert på en skjønnsmessig fordeling av timer og materialer gjort i etterkant av at arbeidene faktisk ble utført. Oversikten spesifiserte ikke timer og materiell som var relatert til hovedarbeidet. For fastprisarbeidene og tilleggsarbeider var antall timer, timeforbruk i kroner og materiell i kroner oppført for hver enkelt arbeidsoperasjon, men de var ikke fordelt på de ulike kategoriene av arbeidene. A fikk 24. juni 2018 oversendt en ny totaloversikt over alle kostnader fordelt på opprinnelig estimat, fastprisarbeider, tilleggsarbeider og underentreprenører. Denne var en videreutvikling av oversikten fra mai.

- (11) Assemblin har flere ganger senere – også etter at tvisten kom for retten – gitt ytterligere opplysninger om de fakturerte beløpene.
- (12) As advokat protesterte mot sluttoppgjøret i brev 28. september 2018 og krevde dokumentasjon og redegjørelse for Assemblins vederlagskrav. Det ble vist til at det ikke forelå kontrollerbar regning etter bustadoppføringsloven § 48 første ledd.
- (13) Assemblins advokat svarte på brevet 7. november 2018 og oversendte et regneark med spesifisering av vederlagskravene med fordeling av timer og materialkostnader for de enkelte tilleggs- og endringskravene, men ikke for hovedarbeidet og fastprisarbeidene.
- (14) Assemblin tok 17. september 2019 ut stevning for tingretten. A tok til motmæle og fremmet motkrav.
- (15) Asker og Bærum tingrett avsa 16. juni 2020 dom med slik domsslutning:
- «1. A frifinnes.
 2. Assemblin dømmes til å betale 200 000 – tohundretusen – kroner til A i prisavslag og erstatning. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra forkynnelse av denne dom.
 3. Assemblin dømmes til å betale 1 000 868,50 – enmillionåttehundreogsekstiåttekommafemti – kroner i sakskostnader til A.»
- (16) Tingretten kom til at Assemblins regning ikke oppfylte kravene til kontrollerbar regning i bustadoppføringsloven § 48 første ledd, og viste til at det hverken i fakturaer eller material- og timelister var gjort en fordeling mellom hovedarbeidet og endrings- og tilleggsarbeider. Retten la videre til grunn at rettsvirkningen av ikke å oppfylle lovens vilkår til kontrollerbar regning var at A ikke plikter å betale det utestående beløpet. På dette grunnlaget ble hun frifunnet.
- (17) Assemblin anket dommen til lagmannsretten, og A innga tilsvar og avledet anke. Lagmannsretten var satt med to fagkyndige meddommere, som begge er elektroingeniører.
- (18) Borgarting lagmannsrett avsa 17. desember 2021 dom med slik domsslutning:
- «1. A betaler 1 053 964 – enmillionogfemtittretusenihundreogsekstifire – kroner til Assemblin AS innen to uker etter at dommen er forkynt, med tillegg av forsinkelsesrenter fra forfall og til betaling skjer.
 2. Tingrettens dom, slutningen punkt 2, endres slik at Assemblin AS dømmes til å betale 410 098 – firehundreogtittusenognittiåtte – kroner til A innen to uker etter at dommen er forkynt.
 3. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Assemblin AS 650 000 – sekshundreogfemtitusen – kroner til A innen to uker etter at dommen er forkynt.
 4. Sakskostnader for tingretten tilkjennes ikke.»

- (19) Lagmannsretten tok først stilling til hva som var avtalt om hvordan vederlaget for hovedarbeidet skulle beregnes. Rettens syn var at Assemblin hadde gitt et bindende prisoverslag etter bustadoppføringsloven § 41 tredje ledd. Lagmannsretten tok deretter stilling til vederlaget for endrings- og tilleggsarbeider etter §§ 42 og 43. Etter en konkret gjennomgang av de omtvistede postene, foretok lagmannsretten en vesentlig reduksjon i Assemblins vederlagskrav for endrings- og tilleggsarbeidene.
- (20) Lagmannsretten vurderte så om Assemblins regning er kontrollerbar slik det kreves i bustadoppføringsloven § 48 første ledd. Flertallet, som besto av to fagdommere og én fagkyndig meddommer, konkluderte med at lovens krav var oppfylt. Mindretallet, én fagdommer og én fagkyndig meddommer, mente at det ikke forelå kontrollerbar regning. Begge fraksjoner la til grunn at rettsvirkningen av at regningen ikke er kontrollerbar, er at forbrukeren kan nekte å betale. For mindretallet førte det til at A skulle frifinnes for vederlagskravene knyttet til endrings- og tilleggsarbeider.
- (21) A har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder lagmannsrettens rettsanvendelse knyttet til spørsmålet om regningen er kontrollerbar etter bustadoppføringsloven § 48 første ledd. Det er ikke anket over lagmannsrettens vederlagsfastsettelse etter §§ 42 og 43.
- (22) Forbrukerrådet har erklært partshjelp til støtte for ankende part, og Høyesteretts ankeutvalg har gitt tillatelse til at Forbrukerrådet opptrer som partshjelper.

Partenes syn på saken

- (23) Den ankende part – A – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (24) Assemblin har ikke fremlagt en kontrollerbar regning etter bustadoppføringsloven § 48 første ledd, og lagmannsrettens dom er basert på feil rettsanvendelse.
- (25) Timeforbruket og materialkostnadene som påløp for å utføre hovedarbeidet og fastprisarbeidene, er ikke spesifisert og dokumentert. Videre er vederlagskravet for endrings- og tilleggsarbeider basert på en skjønnsmessig fordeling, som har skjedd etter at arbeidene ble utført. En regning som er konstruert i ettertid og er basert på en slik «ovenfra og ned»-fordeling, oppfyller ikke kravene i § 48 første ledd. I saken her underbygges dette av at det er en rekke feil i tallgrunlaget som Assemblin har presentert, blant annet dobbeltføringer av forbrukt materiell. Reelt sett har Assemblin ført kostnader som knytter seg til avtalte priser, over på vederlagskravet for endrings- og tilleggsarbeidene.
- (26) Lovens krav er at faktisk påløpte timer og utgifter til materialer og underentreprenører skal fordeles på hovedarbeid, det vil her si det avtalte prisoverslaget, avtalte fastprisoppgaver, samt de enkelte endrings- og tilleggsarbeidene. Lagmannsrettens mindretall tolker loven riktig.
- (27) Ved å trekke forholdet til bustadoppføringsloven § 42 inn i drøftelsen av § 48 første ledd, legger lagmannsrettens flertall uriktig til grunn at en vederlagsfastsettelse etter § 42 er tilstrekkelig til å oppfylle kravene til kontrollerbar regning. Et vilkår for å få betalt for endrings- og tilleggsarbeider, og andre arbeider som utføres på regning, er at det foreligger en regning som er så spesifisert og dokumentert at lovens krav er oppfylt. Rettsvirkningen

av at regningen ikke er kontrollerbar etter § 48 første ledd, er at forbrukeren skal frifinnes for vederlagskravet.

(28) A har nedlagt slik påstand:

- «1. Tingrettens domsslutning nr. 1 og 3 stadfestes.
2. Assemlin AS dømmes til å betale sakskostnader for lagmannsretten og Høyesterett.»

(29) Partshjelperen – *Forbrukerrådet* – har i korte trekk gjort gjeldende:

(30) Kravet til kontrollerbar regning i bustadoppføringsloven § 48 første ledd innebærer at forbrukeren skal kunne fastslå hva som er riktig vederlag ut fra regningen sammenholdt med kontraktens vederlagsløsninger. Ved avtaler som inneholder en kombinasjon av ulike vederlagsmodeller – fastpris, prisoverslag og regningsarbeid – må regningen spesifisere antall timer og kostnader knyttet til de ulike vederlagselementene. Det er videre et krav at entreprenøren legger frem dokumentasjon på at regningen er riktig.

(31) En kontrollerbar regning er særlig viktig der det utføres endrings- og tilleggsarbeider som kommer i tillegg til de ordinære, avtalte oppgavene.

(32) Lagmannsretten baserer vederlagsfastsettelsen for endrings- og tilleggsarbeider på et dommerskjønn etter bustadoppføringsloven §§ 42 eller 43, frikoblet fra om regningen er kontrollerbar. Dette tolkningsalternativet er prosessdrivende og i strid med overordnede forbrukerhensyn.

(33) Dersom entreprenøren ikke fremlegger en kontrollerbar regning, suspenderes forbrukerens betalingsplikt og resultatet kan bli at forbrukeren må frifinnes for entreprenørens vederlagskrav.

(34) Forbrukerrådet har nedlagt slik påstand:

«Forbrukerrådet tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett.»

(35) Ankemotparten – *Assemlin AS* – har i korthet gjort gjeldende:

(36) Kravet til kontrollerbar regning skal gi forbrukeren en kontrollmulighet før regningen betales. Spesifikasjonskravet beror på en helhetsvurdering av arbeidets art og omfanget av arbeidene. Regningen må skille ut vederlag knyttet til endrings- og tilleggsarbeider, men det kan ikke utledes av ordlyden eller forarbeidene at det stilles spesifikke krav til individualisering av de enkelte arbeidene.

(37) Dersom det ikke er avtalt fastpris, skal vederlaget fastsettes etter bustadoppføringsloven §§ 41, 42 og 43. Rettsvirkningen av at regningen ikke er kontrollerbar etter § 48 første ledd, er at forfallstidspunktet for vederlagskravet utsettes. Det løper derfor ikke forsinkelsesrente. Rettens fastsettelse av vederlag etter §§ 41, 42 og 43 skal skje på grunnlag av fri bevisbedømmelse. Paragraf 48 første ledd griper ikke inn i de alminnelige bevisreglene og er ikke en materiell bortfallsregel.

(38) Assemblin AS har nedlagt slik påstand:

- «1. Anken forkastes.
2. Assemblin AS tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.»

Mitt syn på saken

Kravet til kontrollerbar regning etter bustadoppføringsloven § 48 første ledd

- (39) Lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) regulerer avtaler mellom entreprenør og forbruker om oppføring av eierbolig, jf. § 1 første ledd. Etter paragrafens fjerde ledd gjelder loven også for full ombygging av bolig. Loven gjelder videre for arbeid «som vert utført direkte som ledd i slik oppføring», jf. § 1 første ledd bokstav a. Elektroarbeidene i vår sak omfattes av dette alternativet.
- (40) Bustadoppføringsloven er en forbrukerlov. Paragraf 3 første ledd bestemmer at det ikke kan avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for forbrukeren enn det som er bestemt i loven.
- (41) I mandatet til utvalget som laget utkastet til det som senere ble bustadoppføringsloven, fremhever departementet behovet for retsteknisk klare og enkle regler, slik at tvister i størst mulig grad forebygges, se NOU 1992: 9 *Forbrukarentrepriselov* side 12. Dette overordnede lovformålet har vekt ved lovtolkningen, jf. HR-2016-761-A avsnitt 54.
- (42) Assemblins vederlagskrav var en kombinasjon av fastpris, regningsarbeider med prisoverslag og endrings- og tilleggsarbeider. A anfører at Assemblin ikke har spesifisert og dokumentert sitt krav på vederlag i samsvar med bustadoppføringsloven § 48 første ledd, som lyder:
- «Forbrukeren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram regning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.»
- (43) Det følger av lovteksten at entreprenøren bare har plikt til å fremlegge en kontrollerbar regning når forbrukeren krever det. Det er enighet om at A har krevd dette.
- (44) Kravene til kontrollerbar regning i § 48 vil avhenge av grunnlaget for kravet og må derfor sees i sammenheng med hvilket vederlag som er avtalt, eller som entreprenøren har krav på etter lovens vederlagsbestemmelser.
- (45) Bustadoppføringsloven § 41 regulerer tre vederlagsalternativer: For det første kan det inngås avtale om *fastpris*, jf. første ledd. For det andre kan arbeidene skje *etter regning*, jf. andre ledd. I så fall skal forbrukeren betale et vederlag som dekker nødvendige kostnader og et rimelig påslag. Vederlag etter regningsprinsippet kan være avtalt, men gjelder også der det ikke er inngått annen avtale om vederlaget. For det tredje kan entreprenøren ha gitt et *prisoverslag*, jf. tredje ledd. Vederlaget kan da som hovedregel ikke overstige prisoverslaget med mer enn 15 prosent. Denne grensen gjelder imidlertid ikke «i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43».

- (46) Etter lovens § 9 har forbrukeren – innenfor visse grenser – rett til å kreve endringer i arbeidet og å pålegge entreprenøren å utføre tilleggsarbeid. Vederlaget for endrings- og tilleggsarbeider reguleres av § 42, jf. § 9 femte ledd.
- (47) Bustadoppføringsloven § 42 første ledd bestemmer at det kan kreves *justering av vederlaget* så langt – «i den mon» – dette opprinnelig er avtalt eller er avtalt skriftlig i forbindelse med kravet om endringer eller tilleggsarbeid. Andre ledd bokstav a bestemmer at vederlagsjustering også kan skje der krav på tillegg eller fradrag er fremsatt i forbindelse med kravet om endringer eller tilleggsarbeid. I andre tilfeller følger det av § 42 andre ledd bokstav b at justering kan kreves i den utstrekning den andre parten måtte forstå at endringene eller tilleggsarbeidet ville føre til et slikt krav – «i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav».
- (48) Dersom entreprenøren etter disse bestemmelsene har rett til justering av vederlaget, skal *utmålingen* skje etter § 42 tredje ledd. Justeringen «skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåelig innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag».
- (49) Bustadoppføringsloven § 43 regulerer entreprenørens rett på tilleggsvederlag i andre tilfeller. Det heter der at «[e]ntreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarende endring av entreprenørens påslag».
- (50) Dette bringer meg over til *hvilke krav som § 48 første ledd setter til spesifisering av regning*. I forarbeidene til bestemmelsen, NOU 1992: 9 side 97, fremheves først formålet med at forbrukeren kan kreve en kontrollerbar regning:

«Etter *første ledd* kan forbrukaren krevje å få spesifisert rekning som grunnlag for betaling av sluttoppgjer. Reikninga skal kunne kontrollerast av forbrukaren. I dette ligg det at forbrukaren skal kunne samanhalde rekninga med avtalen og med det arbeidet som er utført.»

- (51) Dette kontrollformålet vil være styrende for hvilke krav som i det enkelte tilfellet kan settes til spesifiseringen av regningen. Deretter uttaler utvalget på side 97–98:

«Er det avtala fast pris for eit arbeid, og heile vederlaget skal betalast etter overtaking, treng ikkje entreprenøren gjera greie for korleis vederlaget kjem fram – så sant summen er den avtala. I slike tilfelle har ikkje forbrukaren krav på innsyn i entreprenørens kalkyle. Annleis er det dersom vederlaget skal justerast på grunn av endringar, tilleggsarbeid eller andre omstende. I så fall skal denne justeringa gå fram særskilt. Også eventuelle tillegg for prisstiging, der det er avtala, skal gå fram. Er det tale om reikningsarbeid, blir krava meir omfattande. Materialar og arbeidstimar skal spesifiserast, og etter omstenda kan forbrukaren ha krav på å få lagt fram timelister.

Den tilsvarende føresegna i handverkartenestelova § 36 første ledd set krav om at reikninga ‘skal gjøre det mulig å bedømme arten og omfanget av arbeidet og materialer som er brukt’. Ein slik regel er etter utvalets oppfatning noko vidtgående dersom det er avtala fast pris, og utkastet her er formulert annleis. I NS 3430 punkt 24.1 er det til samanlikning tale om ‘spesifisert faktura som kan kontrolleres, om nødvendig ved å sammenholdes med kontraktdokumentene’.»

- (52) Jeg finner det hensiktsmessig å skille mellom selve kravoppstillingen i fakturaen og den nærmere spesifikasjonen – underlaget – for vederlagskravene.
- (53) Det følger direkte av ordlyden i bustadoppføringsloven § 48 at justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal fremgå særskilt i *kravoppstillingen*. Dette betyr at der hvor det er utført flere endrings- eller tilleggsarbeider, skal vederlaget for de enkelte arbeidene spesifiseres hver for seg. Selv om det ikke følger direkte av ordlyden, må de deler av vederlaget som utføres etter fastpris føres under egne poster. På samme måte skal prisen for arbeid som utføres etter regning og arbeid som er omfattet av prisoverslag, skilles ut for seg.
- (54) Som angitt i forarbeidene, skal *den nærmere spesifikasjonen* av regningsarbeider opplyse om hvilke arbeidstimer og materialkostnader som er påløpt. Mer generelt må det kreves at de enkelte kostnadskomponentene, for eksempel til materialer, maskiner og bygningsdeler, samt påslaget, spesifiseres, se Simonsen, *Avtaler om bygging og kjøp av ny bolig – bustadoppføringslova*, 2022 side 748.
- (55) Dersom entreprenøren har gitt et prisoverslag og dessuten utført tilleggs- eller endringsarbeider, har forbrukeren også behov for en spesifisering av arbeid og kostnader som gjør det klart om et utført arbeid hører under prisoverslaget eller ikke, jf. *Simonsen* samme sted.
- (56) Et særlig spørsmål er om forbrukeren også kan kreve å få fremlagt *dokumentasjon* for arbeid og kostnader. I forarbeidene som jeg har gjengitt, er det presisert at forbrukeren etter omstendighetene har krav på å få fremlagt timelister når arbeidet utføres etter regning. Dette gjelder også der det er gitt et bindende prisoverslag. Etter mitt syn må forbrukeren i disse tilfellene også kunne kreve å få dokumentasjon for de øvrige kostnadene som blir belastet ham. Dette følger av kontrollformålet og av entreprenørens omsorgsplikt etter bustadoppføringsloven § 7.
- (57) *Oppsummert* innebærer kravet til kontrollerbar regning i bustadoppføringsloven § 48 første ledd at entreprenøren må gi en kravoppstilling som spesifiserer de enkelte vederlagspostene i samsvar med avtalen og lovens vederlagsregler. For å ivareta forbrukerens kontrollbehov, må regningen oppgi hvor mange timer og hvilke kostnader som omfattes av den enkelte vederlagspost der det kreves vederlag for regningsarbeid. Arbeid og kostnader som omfattes av et prisoverslag, må angis særskilt. Er det utført endrings- eller tilleggsarbeider, må de spesifiseres hver for seg. Ved regningsarbeider kan forbrukeren videre kreve å få fremlagt dokumentasjon for timeforbruk og kostnader som blir belastet.
- (58) A anfører at en «ovenfra og ned»-spesifikasjon av regningen, det vil si der entreprenøren fordeler totalvederlaget skjønnsmessig på henholdsvis fastprisarbeider, prisoverslaget og endrings- og tilleggsarbeider, ikke kan oppfylle kravene til kontrollerbar regning i § 48 første ledd.
- (59) Utgangspunktet må etter min oppfatning være at entreprenørens regning skal utarbeides på grunnlag av de timene og kostnadene som faktisk registreres og påløper under arbeidets gang, og at disse underveis blir ført på de enkelte vederlagspostene. Jeg viker imidlertid tilbake for å oppstille som en generell regel, at en skjønnsmessig fordeling i ettertid ikke kan oppfylle kravene i bustadoppføringsloven § 48 første ledd. Det må bero på en konkret

vurdering om lovens spesifikasjonskrav er oppfylt i et slikt tilfelle. Entreprenøren har imidlertid den økonomiske risikoen for mangler ved regningen. Jeg kommer tilbake til dette når jeg ser på betydningen av § 48 første ledd i søksmål som gjelder entreprenørens vederlagskrav.

Rettsvirkningene av at forbrukeren ikke har mottatt en regning som oppfyller kravene i bustadoppføringsloven § 48 første ledd

- (60) Det følger av ordlyden i § 48 første ledd at forbrukeren «kan setje som vilkår for betaling» at det fremlegges en kontrollerbar regning. Dette innebærer at forbrukeren kan nekte å betale. Følgelig vil forfallstidspunktet for vederlagskravet utsettes til entreprenøren fremlegger en regning som oppfyller lovens krav, og det vil ikke løpe forsinkelsesrenter i den mellomliggende perioden.
- (61) A og Forbrukerrådet gjør gjeldende at bestemmelsen også har den rettsvirkningen at retten ikke kan avsi dom for betaling av vederlag til entreprenøren så lenge det ikke er fremlagt en kontrollerbar regning. Etter dette synet innebærer § 48 første ledd at entreprenørens vederlagskrav faller bort når regningen ikke er kontrollerbar. Det gjelder selv om retten har kommet til at entreprenøren har et vederlagskrav etter bustadoppføringsloven §§ 41–43.
- (62) I vår sak kom lagmannsretten til at Assemblin har rett til vederlag for endrings- og tilleggsarbeider etter bustadoppføringsloven §§ 42 og 43. Men basert på en «alminnelig sannsynlighetsvurdering, hvor den som fremsetter kravet må ha bevisbyrden», ble vederlaget for endringer og tillegg vesentlig redusert i forhold til det Assemblin krevde.
- (63) Ordlyden – «vilkår for betaling» – kan isolert sett gi støtte for at det ikke kan gis dom for betaling av vederlag når det ikke er fremlagt en kontrollerbar regning.
- (64) Forarbeidene omtaler bestemmelsen slik, jf. Ot.prp. nr. 21 (1996–1997) side 78:
- «Dette inneber at forbrukeren kan nekte å betale dersom han ikkje får slik rekning. Føresegna går såleis noko lenger enn til berre å leggje ei plikt på entreprenøren.»
- (65) Uttalelsen om at bestemmelsen går «noko lenger» enn til bare å legge en plikt på entreprenøren, må, slik jeg forstår det, nettopp ta sikte på at betalingsfristen utsettes. Derimot gir motivuttalelsen ingen holdepunkter for at bustadoppføringsloven § 48 første ledd skal avskjære retten fra å avsi dom for betaling i et søksmål som gjelder entreprenørens krav på vederlag.
- (66) I denne sammenheng har det interesse å se på den parallelle bestemmelsen i håndverkstjenesteloven § 37 andre ledd. Formuleringen der er at en forbruker «som i tilstrekkelig tid før forfall har krevd spesifisert rekning etter § 36, plikter ikke å betale før regningen er mottatt». I forarbeidene til denne bestemmelsen heter det at «[d]et gjelder i de fleste avtaleforhold at en debitor ikke plikter å betale før han med rimelighet kan bedømme om kreditors forlangende er riktig», jf. NOU 1979: 42 *Forbrukertjenester Delinnstilling I* side 103. Heller ikke denne uttalelsen gir støtte for at bustadoppføringsloven § 48 er en regel som medfører at kravet på vederlag faller bort dersom det ikke er fremlagt en tilstrekkelig spesifisert regning.

- (67) En regel om at retten skal være avskåret fra å gi dom for betaling av vederlag, er etter mitt syn vanskelig å forene med lovens system. Det er bestemmelsene i bustadoppføringsloven §§ 41–43 som regulerer om entreprenøren har krav på vederlag og størrelsen på dette. Jeg viser til det jeg tidligere har sagt om innholdet av disse reglene. Paragraf 48 har overskriften «[r]ekning, sluttoppgjør og gebyr». I andre og tredje ledd er det bestemmelser om sluttoppgjøret, som skal sikre en effektiv avslutning av oppgjøret, og som kan karakteriseres som oppgjørstekniske regler. Rettsvirkningen av at entreprenøren ikke fremlegger en kontrollerbar regning er at forbrukeren – som jeg har vært inne på – får en tilleggsfrist for betaling. Ut over dette griper imidlertid § 48 første ledd ikke inn i entreprenørens rett til vederlag for utført arbeid.
- (68) Jeg kan heller ikke se at reelle hensyn kan begrunne det syn som gjøres gjeldende av A og Forbrukerrådet. Kravet om kontrollerbar regning er begrunnet i forbrukerhensyn – forbrukeren skal ikke være forpliktet til å betale før entreprenørens vederlagskrav er spesifisert og underbygget. I et søksmål ivaretas disse hensynene av tvistelovens regler om kontradiksjon og bevis. Det er entreprenøren som må sannsynliggjøre sitt krav, jf. HR-2019-1225-A avsnitt 74, og han er nærmest til å sikre bevis for kravet, jf. samme dom avsnitt 85. Med andre ord har entreprenøren risikoen dersom han ikke kan spesifisere og dokumentere arbeidet som er utført, og hva kostnadene har vært.
- (69) Entreprenøren har rett til å føre de bevis han ønsker, jf. tvisteloven § 21-3 første ledd, og står fritt til å fremlegge bevis som kan underbygge vederlagskravet. De begivenhetsnære bevisene veier imidlertid særlig tungt. Oversikter og spesifikasjoner som legges frem lang tid etter at arbeidene er utført, eller som er basert på skjønnsmessige vurderinger foretatt i etterkant, vil derfor ikke ha samme bevisverdi som en kontrollerbar regning i samsvar med bustadoppføringsloven § 48 første ledd, som forbrukeren har fått i forbindelse med sluttavregningen. Paragraf 48 første ledd griper imidlertid ikke inn i, og begrenser ikke, prinsippet om fri bevisbedømmelse i tvisteloven § 21-2 første ledd. Sen fremleggelse av bevis kan for øvrig få betydning for sakskostnadsansvaret, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd bokstav a eller § 20-4 bokstav c.
- (70) Jeg tilføyer at dersom entreprenøren ikke tidligere har fremlagt en kontrollerbar regning, vil forfalltidspunktet for vederlaget være oppfyllelsesfristen for rettskraftig dom, jf. tvisteloven § 19-7, og forsinkelsesrenter vil først løpe fra dette tidspunktet.

Den konkrete vurderingen

- (71) Lagmannsrettens flertall kom som nevnt til at regningen fra Assemblin var kontrollerbar etter bustadoppføringsloven § 48 første ledd. Et sentralt avsnitt i flertallets begrunnelse er dette:

«Flertallet oppfatter at kjernen i bestemmelsen er at entreprenøren skal spesifisere regningen på en måte som gjør det mulig for forbrukeren å ettergå holdbarheten av kravet. Kravet om tilstrekkelig spesifisering kan være oppfylt selv om det ved nærmere undersøkelser viser seg at entreprenøren ikke har fremlagt holdbar dokumentasjon for hele eller deler av kravet. Flertallet mener at kravet om spesifisering må ses i sammenheng med bestemmelsen om at Assemblin kan kreve justering for endringer og tilleggsarbeid i ‘den monn’ A ‘måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav’ i bustadoppføringslova § 42 andre ledd. Flertallet mener at sammenhengen i regelverket vil bli dårlig dersom det stilles

så strenge krav til spesifikasjonen at forbrukeren kan nekte å betale for endringer og tillegg som er åpenbare, men der den reelle uenigheten går på om entreprenøren har klart å dokumentere at en så stor andel av arbeidene er reelle endringer og tillegg sammenlignet med den opprinnelige avtalen.»

- (72) Det synes som lagmannsretten trekker inn vurderingstemaet i lovens § 42 ved vurderingen av om kravene til kontrollerbar regning i § 48 første ledd er oppfylt. Dette er i så fall en uriktig rettsanvendelse.
- (73) I det siterte avsnittet uttaler lagmannsretten videre at «[k]ravet om tilstrekkelig spesifisering kan være oppfylt selv om det ved nærmere undersøkelser viser seg at entreprenøren ikke har fremlagt holdbar dokumentasjon for hele eller deler av kravet». Etter mitt syn er det vanskelig å se at spesifikasjonskravet kan være oppfylt dersom en vesentlig del av dokumentasjonen ikke er holdbar. I et slikt tilfelle gir ikke regningen forbrukeren forsvarlig grunnlag for å kunne kontrollere arbeidet og kostnadene.
- (74) Lagmannsretten har imidlertid, som jeg har vært inne på, gjort en inngående vurdering av Assemblins krav på vederlag for endrings- og tilleggsarbeid og foretatt en vesentlig nedskjæring i Assemblins krav. Denne delen av dommen er ikke påanket. Slik jeg ser det, ville resultatet blitt det samme selv om lagmannsretten hadde lagt til grunn riktig rettsanvendelse. Når lagmannsrettens uriktige anvendelse av bustadoppføringsloven § 48 første ledd ikke har hatt betydning for domsresultatet, kan anken etter mitt syn ikke føre frem.

Konklusjon og sakskostnader

- (75) Jeg er etter dette kommet til at anken skal forkastes. Assemblin AS skal tilkjennes sakskostnader etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2.
- (76) Assemblin har fremlagt en sakskostnadsoppgave på 1 062 906 kroner. Beløpet omfatter merverdiavgift med 212 581 kroner. Assemblin har imidlertid krav på fradrag for inngående merverdiavgift, og skal derfor tilkjennes sakskostnader uten dette. Salærkravet er da 850 325 kroner. Kravet er høyt, men saken har krevd betydelige forberedelser, og jeg finner det riktig å godta kravet.
- (77) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler A og Forbrukerrådet en for begge og begge for en til Assemblin AS 850 325 – åttehundreogfemtitusentrehundreogtjuefem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

- (78) Dommar **Høgetveit Berg:** Eg er i hovudsak og i resultatet samd med fyrstvoterande.
- (79) Dommer **Sæther:** Likeså.
- (80) Dommer **Steinsvik:** Likeså.
- (81) Dommer **Noer:** Likeså.
- (82) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler A og Forbrukerrådet en for begge og begge for en til Assemblin AS 850 325 – åttehundreogfemtitusentrehundreogtjuefem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.