

Entreprenørens omsorgsplikt i forbrukerentreprise

av

Advokat Thor Johan Larsen

I forbrukerentreprise har entreprenøren et tilleggsansvar utover det å utføre selve det oppdrag som følger av avtalen med forbrukeren. Dette tilleggsansvar kalles entreprenørens omsorgsplikt og er dessverre ukjent for mange entreprenører, og også for forbrukerne.

Omsorgsplikten, som også til en viss grad eksisterer i profesjonell entrepriser, er et utslag av prinsippet om lojalitetsplikt i kontraktsretten. I forbrukerentreprisen er prinsippet lovfestet i bustadoppføringslovas §§ 7 og 8. Bakgrunnen for den lovfestede omsorgsplikten er særlig den ubalanse i partsforholdet som er i forbrukerentreprise – en profesjonell entreprenør på den ene side, og en ukyndig forbruker på den andre.

Omsorgspliktens rettslige innhold

Bustadoppføringslovas §§ 7 og 8, lyder:

§ 7. Utføring og materialar

”Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.”

Entreprenøren skal halde de materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.”

§ 8. Plikt til fråråding

”Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynlig ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.”

Innholdet i entreprenørens omsorgsplikt skifter naturlig nok etter omstendighetene; eksempelvis vil rådgivningsplikten kunne være sterkere, dersom oppdraget omfatter prosjektering, en grunnentreprenør har et større ansvar for å undersøke

grunnforholdene eller i det minste anbefale forbrukeren om å få utført undersøkelser av grunnen, dersom forbrukeren ikke benytter en egen prosjektansvarlig osv.

For å beskrive innholdet i omsorgsplikten nærmere har forarbeidene til bustadoppføringslova, Ot.prp.nr. 21 (1996-97), direkte henvisning til håndverkertjenestelovens forarbeider, nærmere bestemt utvalgskastets § 2-1, som forklarer forventningsnivået slik:

”Kravet om at oppdragstakeren for øvrig skal ivareta forbrukerens interesse med tilbørlig omhu medfører en generell plikt for ham til å opptre aktivt lojalt overfor den som har bestilt tjenesten. Han må anvende sine fagkunnskaper og erfaringer til forbrukerens beste. Dette er et fundamentalt krav som ikke bare gjelder de mer sentrale deler av prestasjonen, men i like stor grad det som tradisjonelt – men på dette området noe misvisende – kalles biforpliktelser. Omsorgsplikten omfatter bl.a. det å sørge for at forbrukeren får nødvendig orientering om bruk og vedlikehold av tjenesten og at eventuell bruksanvisning er hensiktsmessig.”

Andre utslag av omsorgsplikten er at oppdragstakeren må si fra dersom det er særlig hensiktsmessig for tjenestens utførelse at forbrukeren forbereder den på en bestemt måte, og at oppdragstakeren etter at tjenesten er utført, foretar det som er nødvendig for at utenforstående ikke uforsvarende skal ødelegge arbeidet, for eksempel setter opp skilt med ”nysådd”. Hvis forbrukeren holder det materialet som er nødvendig, må det kreves av den næringsdrivende at han underretter forbrukeren dersom materialet er lite egnet. Tisvarende kan han ikke ukritisk innrette seg etter forbrukerens anvisninger om tjenestens utførelse...Utgangspunktet for omsorgsplikten er den omsorg som kan kreves av en fagmann.”

Utvalgskastet forklarer for øvrig at forbrukerens forutsetninger kan påvirke hva som kan kreves av entreprenøren. Man kan for eksempel ikke kreve like mye av en entreprenør når forbrukeren selv er fagmann.

I boken fra Lilleholt og Urbye om bustadoppføringsloven forklares omsorgsplikten blant annet slik:

”Forbrukeren skal kunne vente å få råd og rettleiing, på samme måte som han får det om han kjøper varer i ein faghandel. Entreprenøren skal ikkje utnytte det overtaket fagkunnskapen gjev, til å påføre forbrukeren løysingar som er uheldige eller dyrare enn nødvendig.”

På samme måte blir det om en forbruker ber en snekker fjerne en vegg sitt hus, forbrukeren ønsker for eksempel en annen romfordeling. Det er da snekkerens oppgave å undersøke om veggene er bærende. I så fall bør pristilbudet snekkeren gir også innbefatte og legge inn en ståldrager, slik at veggene kan fjernes.

Dersom snekkeren bare fjerner en bærende vegg uten å undersøke, rådgi, veilede eller fraråde, kan det medføre store bygningskader. Snekkeren kan da komme i ansvar.

Omsorgsplikten er et privatrettslig ansvar – dvs. et ansvar entreprenøren har overfor forbrukeren i forhold til de privatrettslige forpliktelser vedkommende entreprenør har påtatt seg overfor forbrukeren. I enkelte entrepriseforhold ser man at det ikke alltid er

samsvar mellom det privatrettslige og offentligrettslige ansvar. Det kan være at den som har det offentligrettslige ansvar, ikke nødvendigvis har det samme ansvar privatrettslig. At en entreprenør har ansvaret offentligrettslig kan imidlertid være et moment i vurderingen av hvorvidt vedkommende har ivaretatt sin omsorgsplikt.

Misligholdt omsorgsplikt

Misligholder entreprenøren sin omsorgsplikt er at det foreligger mangel ved ytelsen. Dette følger av [bustadoppføringslovas § 25](#).

De rettslige konsekvenser av mangel kan være at entreprenøren må eller kan utbedre det mangelfulle forholdet, prisavslag, erstatning og / eller heving.