

Informasjon om tilbakehold av vederlag

av

advokat Thor Johan Larsen

Når man går til innkjøp av en håndverkstjeneste, enten man er privatperson eller næringsaktør, forventer man alltid et solid og faglig godt arbeide, levert til avtalt tid.

Skulle leverandøren allikevel være uheldig, og leverer et mangelfullt eller forsinket produkt/håndverk, kan du ha rett til å holde tilbake betalingen som sikkerhet for at du får en kontraktmessig ytelse, eller som sikkerhet for en erstatning.

Tilbakeholdsretten er imidlertid ingen ubetinget rett som gir deg rett til å tilbakeholde et hvilket som helst beløp uansett situasjon.

Tilbakeholder du et vederlag uten at vilkårene er oppfylt, eller du tilbakeholder et for høyt beløp, er det du som misligholder avtalen eller tilbakeholdsretten. Et slikt mislighold vil gi leverandøren rett til å iverksette sanksjoner, typisk krav på forsinkelsesrenter, byggestans eller heving.

Det er derfor meget viktig at grunnlaget for tilbakeholdsrett, og hva du i så fall har rett til, vurderes nøye slik at du ikke misligholder dine forpliktelser.

Dette informasjonsskriv er utarbeidet for å forklare nærmere om når du har tilbakeholdsrett, og hvor mye du i så fall kan holde tilbake av betalingen.

1. NÅR KAN VEDERLAG HOLDES TILBAKE?

Tre vilkår må være oppfylt for at du skal kunne holde tilbake betalingen av et vederlag:

1. For det første må ytelsen fra leverandøren være mangelfull og/eller forsinket
2. For det andre må mangelen og/eller forsinkelsen gi deg et berettiget krav
3. For det tredje kan tilbakeholdsretten kun utøves i samme kontraktsforhold som gjelder mangelen eller forsinkelsen

Vilkårene omtales nærmere i det følgende.

a. Vilkår 1: mangelfull eller forsinket ytelse

For at du skal kunne utøve tilbakeholdsrett av et vederlagskrav, er det et minstekrav at leverandørens ytelse er mangelfull eller forsinket. Er ytelsen verken mangelfull eller forsinket og du likevel holder vederlag tilbake, misligholder du din betalingsforpliktelse. Dette kan igjen medføre at leverandøren får et eller flere krav mot deg.

Hvorvidt leverandørens produkt/håndverk er mangelfullt eller forsinket, må avgjøres konkret. I de fleste tilfeller vil partene være enige om det foreligger mangler eller forsinkelse. I enkelte tilfeller kan det imidlertid oppstå uenighet om dette. I slike tilfeller bør dette snarest avklares, gjerne ved at partene blir enige om at det skal engasjeres en sakkyndig til å vurdere dette.

Generelt kan det imidlertid sies at dersom resultatet ikke er som avtalt eller arbeidet ikke er utført på faglig godt vis, vil det foreligge mangel ved ytelsen. Forsinkelse foreligger i tilfelle hvor overlevering eksempelvis er avtalt den 1. januar 2013, men likevel skjer senere. Dersom det ikke er avtalt tidspunkt for overlevering foreligger det forsinkelse hvor arbeidet ikke er ferdig innen rimelig tid.

b. Vilkår 2: berettiget krav

Mangel eller forsinkelse gir ikke i seg selv automatisk rett til å holde igjen et vederlag.

Mangelen eller forsinkelsen må i tillegg gi deg et berettiget krav, eksempelvis et rettslig krav på retting av mangelen, for at du skal ha rett til å tilbakeholde et vederlag. Har du ikke et slikt berettiget krav, har du heller ikke tilbakeholdsrett.

I mange tilfeller vil det være klart om du har et berettiget krav som følge av mangelen eller forsinkelsen. Iblant oppstår det imidlertid en uenighet om berettigelsen.

Dersom årsaken til den påståtte mangel er forhold på din side, eller noen du er ansvarlig, har du som utgangspunkt ikke et krav som kan gjøres gjeldende mot leverandøren. Eksempelvis ved at en selvstendig engasjert sideleverandør har gjort feil under sitt arbeid. I slike tilfeller har du altså ingen tilbakeholdsrett.

Også her kan det oppstå vanskelige situasjoner, hvor det er vanskelig å finne ut av hvem som er ansvarlig for feilen. Med tanke på spørsmålet om du har et berettiget krav mot leverandøren, vil det ofte være hensiktsmessig å få avklart dette så tidlig som mulig, gjerne ved hjelp av sakkyndige. Da risikerer du i mindre grad å misligholde dine betalingsforpliktelser.

c. Vilkår 3: samme avtaleforhold

Tilbakeholdsrett har du kun dersom det foreligger kontraktsbrudd i den avtalen som betalingsforpliktelsen stammer fra. Du kan altså ikke holde tilbake deler av vederlaget i den aktuelle kontrakt dersom du mener å ha et krav i forbindelse med et annet avtaleforhold.

2. HVOR MYE KAN HOLDES TILBAKE?

Dersom de nevnte vilkår er oppfylt, har du i utgangspunktet tilbakeholdsrett. Du kan imidlertid ikke velge å holde igjen så mye av vederlaget som måtte passe deg. Holder du igjen for mye, vil du misligholde avtalen og tilbakeholdsretten, noe som vil medføre at leverandøren får rettslige krav mot deg.

I utgangspunktet er det kun lov til å holde tilbake så mye av vederlaget som trengs for å dekke kravet. For forbrukere er det lov å holde tilbake nok til å sikre kravet. Dette betyr at særlig forbrukere har et visst slingringsmonn som følge av at det kan være vanskelig å beregne utbedringskostnadene. Dette innebærer ikke at man kan holde tilbake uforholdsmessig høye beløp som sikkerhet for mindre beløp.

Foreligger det en mangel som koster kr 50 000,- å utbedre, gir tilbakeholdsretten deg anledning til å holde igjen så mye at kravet ditt er sikret.

I dette tilfellet ville tilbakehold av kr 60 000,- antagelig vært akseptabelt. Hvor mye som rettmessig kan holdes tilbake uten at du misligholder avtaler og tilbakeholdsretten, må avgjøres konkret i den enkelte sak.

Det er altså viktig at det tilbakeholdes tilstrekkelig, men heller ikke mer enn tilstrekkelig. Risikoen for at det tilbakeholdes riktig beløp ligger på deg som kunde. Dersom det viser seg at du har holdt tilbake for mye, vil leverandøren få et eller flere berettigede krav mot deg.

Som det følger kan det oppstå uenighet om hvor mye som kan tilbakeholdes. I den forbindelse kan det være fornuftig å konsultere sakkyndige, slik at man i hvert fall i mindre grad risikerer å misligholde tilbakeholdsretten.

3. TILBAKEHOLDSRETTENS OPPHØR

Tilbakeholdsretten gjelder kun så lenge det foreligger et berettiget krav. Bortfaller kravet, må betaling som utgangspunkt skje.

Typisk vil være at produktet/håndverket er mangelfullt, noe som gir et berettiget krav om at leverandøren må rette feilen. Straks feilen er rettet, opphører tilbakeholdsretten og betaling må skje.