

Protokoll i sak 1510/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 27. februar 2025

Saken gjelder: Tvist om prisstigning og dagmulkt.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 26. september 2019 to kontrakter - «Kontrakt for levering av hyttebyggesett» etter Forbrukerkjøpsloven og «Kontrakt vedr. oppføring av hytte» etter Budstadoppføringslova. Kontraktene gjelder materialer (byggesett) i henhold til tegninger og spesifikasjoner samt tømrerarbeid og koordinering av byggeprosessen i forbindelse med oppføring av en hytte på et betongfundament som forbrukeren selv har satt opp. Hytta skal leveres «nøkkelferdig» etter gjeldende byggeforskrift TEK17.

Vederlaget for byggesettet er avtalt til kr 822 000 og for arbeidene med oppføring av hytta til kr 647 500. Samlet vederlag er kr 1 469 500. Beløpene inkluderer merverdiavgift.

Forbrukerne meldte til entreprenøren den 16. mars 2021 at betongarbeidene var ferdig. I flg. byggekontraktens pkt. 10 skulle hytta da bygges og overtas etter 30 uker som er den 12. oktober 2021.

Dagen etter bekrefter entreprenøren at meldingen er mottatt og at ferdigstillelse og overlevering vil være i henhold til byggekontrakten. Entreprenøren opplyser også om at situasjonen med Covid-19 kan føre til at "det vil gå litt tid fra plata er ferdig støpt til oppstart snekkerarbeid".

Den 22. mars 2021 varsler entreprenøren forbrukerne om fristforlengelse på grunn av myndighetenes tiltak som begrenser tilgangen på arbeidskraft. Årsaken oppgis å være Covid-19.

I november 2021 avviser forbrukerne entreprenørens krav om å betale prisstigning på kr 357 144 for samlet vederlag, men de aksepterer og har betalt prisstigning for byggesettet fra 15. september 2019 til 16. mars 2021, med kr 60 000 slik at entreprenørens krav nå er kr 297 144. Hytta overtas ved overtagelsesforretning den 23. februar 2022 men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda. Forbrukerne anfører at dette er 132 kalenderdager for sent og krever 1 % dagmulkt i 100 kalenderdager av samlet vederlag på kr (822 000 + 647 500 + 60 000) = kr 1 529 500, som utgjør kr 152 950.

Den 25. mars 2022 skriver entreprenøren i en e-post til forbrukerne at den opprinnelige kontraktsfristen var 12. oktober 2021. Han viser til force majeure bestemmelsen i byggekontraktens pkt. 12 og 15, og er ikke enig i kravet om dagmulkt. Varsel om fristforlengelse på grunn av pandemien ble sendt den 26. mars 2021 og grensene ble gjenåpnet den 5. juli 2021. Dersom antall dager i varselet og datoen for gjenåpning av grensene legges til grunn, blir dette 101 kalenderdager forsinkelse slik at ny kontraktsfrist for overlevering er den 21. januar 2022. Hytta ble overlevert den 23. februar 2022 som er 33 kalenderdager for

sent. Dagmulkten skal beregnes som 1 % av vederlaget for oppføring av hytta som er kr 647 500 og utgjør kr 21 367,50.

I og med at forbrukerne bare har betalt prisstigning for byggesettet og har avvist entreprenørens krav om å betale prisstigning av samlet vederlag (**s. 30-31**), varsler entreprenørens advokat den 20. juni 2024 om at han vil ta ut stevning dersom kravet på kr 297 144 ikke er betalt innen 27. juni 2024.

Fordi partene ikke kom til enighet, sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda den 28. juni 2024 med krav om dagmulk i 100 kalenderdager og at entreprenøren frafaller kravet om prisstigning på samlet vederlag.

Entreprenøren inngir tilsvaer den 21. august 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaer den 19. september 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaer den 4. oktober 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaer den 21. oktober 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaer den 30. oktober 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

I denne saken er det inngått to avtaler mellom partene den 26. september 2019 (**s. 10-26**). Bestemmelsene i Forbrukerkjøpsloven (fkjl) gjelder for avtalen om byggesettleveransen. Av Boligtvistnemndas vedtekter kap. 1.3 Saksområde, fremkommer det bla. at "*Boligtvistnemnda behandler klager som gjelder kjøp av ny bolig, herunder byggesett [.....]*". For avtalen om oppføring av hytta gjelder Bustadoppføringslova (buofl). Begge leverandørene inngår i samme konsern (morselskapet) som er medlem i Boligprodusentenes Forening og Boligtvistnemnda kan derfor behandle denne klagen.

Etter nemndas syn går ikke behandling av denne saken i særlig grad utover nemndas effektivitet, jf. vedtektenes § 5 bokstav e. Nemndas formann har derfor kommet til at entreprenørens anførsel om at klagen skal avvises på dette grunnlag ikke fører frem.

Forbrukerne har selv utført betongarbeidene og meldte til entreprenøren den 16. mars 2021 at arbeidet var ferdig. I flg. byggekontraktens pkt. 10 (**s. 25**) skulle entreprenøren da starte bygging slik at hytta kunne overtas etter 30 uker som er den 12. oktober 2021 (**s. 6**).

Den 22. mars 2021 varsler entreprenøren forbrukerne om fristforlengelse på grunn av myndighetenes tiltak som begrenser tilgangen på arbeidskraft. Årsaken oppgis å være Covid-19 (**s. 29b**).

Første materialleveranse ble levert på det ferdige hyttefundamentet i oktober 2021 og hytta ble overtatt ved overtagelsesforretning den 23. februar 2022. Forbrukerne anfører at dette er

132 kalenderdager for sent, men entreprenøren har bare erkjent at forsinkelsen er 33 kalenderdager.

Forbrukerne aksepterer og har betalt kr 60 000 i prisstigning for byggesettet i perioden fra 15. september 2019 til 16. mars 2021. De aksepterer imidlertid ikke entreprenørens krav om at prisstigningen skal beregnes av totalt vederlag og derfor utgjør kr 357 144.

Twisten dreier seg om forbrukerens dagmulktkrav og om beregning av prisstigningen.

Fordi partene ikke kom til enighet, sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda den 28. juni 2024 med krav om dagmulkt i 100 kalenderdager og at entreprenøren frafaller kravet om prisstigning på samlet vederlag (s. 1-9).

2.2 Samme rettssubjekt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at leverandøren av byggesettet og entreprenøren som skal bygge hytta, inngår i samme konsern og skal oppfattes som samme rettssubjekt. Derfor skal bustadoppføringslovas bestemmelser gjelde for begge kontraktene. Entreprenøren er uenig i dette synspunktet og anfører at det er inngått to selvstendige kontrakter.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først påpeke at det er mange forhold som binder de to kontraktene sammen slik at disse er fullstendig integrert. Eksempler på dette hentet fra de to kontraktene, er at fremdriften beskrevet i leveransekontrakten skal tilpasses tidspunktet for oppstart av byggearbeidene som er avtalt i byggekontrakten. Videre er det i leveransebeskrivelsen oppgitt faste priser på et nøkkelferdig bygg der materialene leveres som precut tilpasset en standardisert hyttemodell. Derfor kan ikke forbrukeren velge å ekskludere en av kontraktene fordi den ene kontrakten forutsetter inngåelse av den andre. Etter dette kommer nemnda derfor til at de to kontraktene er å anse som en avtale der bustadoppføringslovas bestemmelser skal gjelde.

På denne bakgrunn finner nemnda at det ikke nødvendig å gå inn på det helt prinsipielle om hvor mye som skal til for at kontraktene henger sammen da det i denne saken ikke er tvil om at de to kontraktene må sees på som en avtale. Omgåelseshensyn tilsier også denne løsningen.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold da de to kontraktene er å anse som en avtale der bustadoppføringslovas bestemmelser skal gjelde.

2.3 Grunnlaget for beregning av dagmulkt

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at entreprenøren skulle ha startet sine arbeider kort tid etter at betongfundamentet ble meldt ferdig den 16. mars 2021. Deretter skulle hytta vært klar for overlevering etter 30 uker som er den 12. oktober 2021. Overlevering fant sted først den 23. februar 2022 som er 134 kalenderdager for sent. Forbrukerne krever derfor dagmulkt på kr 152 950 som er 1 % av samlet vederlag på kr $(822\,000 + 647\,500 + 60\,000) = \text{kr } 1\,529\,500$ i 100 kalenderdager.

Entreprenøren er ikke enig i forbrukernes krav om dagmulkt og viser til force majeure bestemmelsen i byggekontraktens pkt. 12 og 15. Varsel om fristforlengelse på grunn av pandemien ble sendt den 26. mars 2021 og grensene ble gjenåpnet den 5. juli 2021. Dersom antall dager i varselet om fristforlengelse og datoen for gjenåpning av grensene legges til

grunn, blir dette 101 kalenderdager forsinkelse. Ny kontraktsfrist for overlevering er derfor den 21. januar 2022. Hytta ble overlevert den 23. februar 2022 som er 33 kalenderdager for sent. Dagmulkten skal beregnes som 1 % av vederlaget for oppføring av hytta som er kr 647 500, og utgjør kr 21 367,50.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Da nemnda har kommet til at de to kontraktene må sees på som en avtale, er grunnlaget for beregning av dagmulkt det totale vederlaget på kr $(822\ 000 + 647\ 500) = \text{kr } 1\ 469\ 500$. Eventuell prisstigning kommer i tillegg.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og dagmulkten skal beregnes av det totale vederlaget på kr $(822\ 000 + 647\ 500) = \text{kr } 1\ 469\ 500$. Eventuell prisstigning kommer i tillegg.

2.4 Krav om fristforlengelse

2.4.1 Partenes anførsler

Entreprenøren har påberopt seg Covid-19 som årsak til forsinkelsen. Forbrukerne har avvist kravet.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Før nemnda tar stilling til dette spørsmålet må entreprenøren dokumentere hvordan og hvor lenge Covid-19 har rammet fremdriften og hvilke avbøtende tiltak som er gjort for å avhjelpe situasjonen slik at byggestart ikke ble utsatt. Det må også dokumenteres en årsakssammenheng. Mannskapslister i den aktuelle perioden ønskes fremlagt. Frist for tilbakemelding er 11. april 2025.

2.5 Antall dager forsinket overlevering

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren betaler dagmulkt på kr 152 959 som er 1 % av samlet vederlag i 100 kalenderdager. Entreprenøren er ikke enig, men har erkjent å betale dagmulkt på kr 21 367,50 som er 1 % av vederlaget for oppføring av hytta i 33 kalenderdager.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kan ikke ta stilling til dette spørsmålet før kravet om fristforlengelse [pkt. 2.4.1] er avgjort

2.6 Prisstigning

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at de bare skal betale prisstigning beregnet av kontraktsverdien for byggesettet fra 15. september 2019 til 16. mars 2021. Dette utgjør kr 60 000 og beløpet er allerede betalt. Entreprenøren anfører at prisstigning skal beregnes av samlet vederlag fra 15. september 2019 til første materialleveranse i oktober 2021. Dette utgjør kr 357 144.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Konklusjon: Nemnda kan ikke ta stilling til dette spørsmålet før kravet om fristforlengelse [pkt. 2.4.1] er avgjort

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukerne får medhold da de to kontraktene er å anse som en avtale der bustadoppføringslovas bestemmelser skal gjelde.
- Forbrukerne får medhold i at dagmulkten skal beregnes av det totale vederlaget på kr $(822\ 000 + 647\ 500) = \text{kr } 1\ 469\ 500$. Eventuell prisstigning kommer i tillegg.

- Før nemnda tar stilling til spørsmålet om fristforlengelse må entreprenøren dokumentere hvordan og hvor lenge Covid-19 har rammet fremdriften og hvilke avbøtende tiltak som er gjort for å avhjelpe situasjonen slik at byggestart ikke ble utsatt. Det må også dokumenteres en årsakssammenheng. Mannskapslister i den aktuelle perioden ønskes fremlagt. Frist for tilbakemelding er 11. april 2025.
- Nemnda tar ikke stilling til kravet om prisstigning før kravet om fristforlengelse [pkt. 2.4.1] er avgjort