

Protokoll i sak 1540/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 11. juni 2025

Saken gjelder: Krav om dagmulkt og erstatning.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne viste interesse for en tomt på et prosjekt som entreprenøren markedsførte ved bla. å benytte et salgsprospekt der det bla. står at "*Oppstart anleggsarbeider igangsettes snarest ved 3 solgte tomter. Tomtene overtas av kjøper når vei er bygd, antatt 7 mndr. etter oppstart*".

Den 8. mars 2021 undertegnet partene en kjøpsbekreftelse som gjelder en av boligtomtene i prosjektet. Det forutsettes her at entreprenøren har rett til oppføring av boligen som skal bygges på tomta (byggeklausul). Ca. en måned senere ble den tredje tomta solgt slik at forpliktelsen om oppstart av tomtearbeidene "*snarest ved 3 solgte tomter*" da trådte i kraft (primo april 2021). Videre står det i prospektet at "*Tomtene overtas av kjøper når vei er bygd, antatt 7 mnd. etter oppstart*". På grunn av at entreprenøren ikke fikk igangsettingstillatelse (IG) før sent i 2021, startet ikke anleggsarbeidene (grunnarbeidene) før i januar 2022.

Først i mai 2022 ble forbrukerne tilbudt tomtekjøpsavtale og entrepriseavtale (Byggblankett 3425) som ble undertegnet henholdsvis den 3. mai og den 9. mai 2022. Vederlaget for tomten er i tomtekontraktens pkt. 2 avtalt til kr 3 490 000.

Vederlaget for boligen er i byggekontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 6 689 400 inkludert merverdiavgift.

I flg. entrepriseavtalen pkt. 6.3 er kontraktens priser basert på indekstallet pr. mars 2022. Nemnda vil bemerke at dette tidspunktet er mindre enn tre måneder tidligere enn entrepriseavtalen ble undertegnet den 9. mai 2022, jf. samme pkt. 6.3, nest siste avsnitt.

I flg. entrepriseavtalen pkt. 9.1 er byggetiden avtalt til 340 kalenderdager eks. ferier. Det forutsettes da at IG er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren, og eventuelle forbehold er bortfalt.

Entreprenøren søkte i august 2022 om IG for oppføring av boligen. På grunn av behovet for dispensasjon, ble denne først gitt den 13. desember samme år. Etter at forbrukerne den 8. februar 2023 fremla finansieringsbevis, startet entreprenøren byggarbeidene i april 2023.

Den 16. juni 2023 sender entreprenøren utregning av prisstigning til forbrukerne. Han krever da prisstigning av vederlaget i entrepriseavtalen (kr 6 689 400) for perioden mars 2022 (prisgrunnlaget i entrepriseavtalen) til april 2023 (byggstart) som blir kr 404 252.

Deretter ble boligen overtatt ved overtakelsesforretning den 24. november 2023.

Ved overtagelsen betalte forbrukerne både for tomten og boligen inkl. prisstigning, ettersom boligen ble overlevert i overensstemmelse med den tidsfristen som var inntatt i entrepriseavtalen. Sluttfakturaen pålydende kr 971 701 er datert den 27. november 2023.

Etter at forbrukerne ble kjent med at flere av naboene på prosjektet hadde fremsatt krav pga. bla. forsinkelse mot (den samme) entreprenøren, kontaktet forbrukerne høsten 2024 en advokat.

Forbrukernes advokat påpeker at tomtekjøpsavtale og entrepriseavtalen begge er inngått med entreprenøren. Rettslig sett skal dette ansees som en sammenhengende transaksjon som innebærer at de preseptoriske reglene i bustadoppføringslova gjaldt da tomteavtalen ble inngått den 8. mars 2021. Fremdriftsforpliktelsene i buofl § 10, tredje ledd gjelder derfor fra og med mars 2021 og boligen ble som følge av dette overlevert mer enn 100 dager forsinket. Entreprenøren er uenig i denne lovfortolkningen og fastholder at tidsfristen i entrepriseavtalen pkt. 9.1 gjelder.

Den 1. november 2024 fremsatte forbrukernes advokat derfor krav om dagmulkt på kr 772 000, erstatning for prisøkning pga. forsinkelsen på kr 400 000 og erstatning for boutgifter pga. forsinkelsen i 10 måneder på kr 125 000. Totalt krav er kr 1 297 000. Ved beregningen av dagmulkt har advokaten lagt til grunn 0,75 promille av samlet vederlag for begge kontraktene som er kr 10 296 022.

I brev den 4. desember 2024 bestrider entreprenørens advokat kravet.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne sender klage til Boligtvistnemnda den 13. desember 2024 med krav om kr 772 000 i dagmulkt og kr 525 000 i erstatning.

Entreprenørens advokat inngir tilsvaret den 3. januar 2025. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukernes advokat inngir tilsvaret den 10. januar 2025. Deres anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 22. januar 2025. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukernes advokat inngir et siste tilsvaret den 28. januar 2025. Deres anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Avhendingslova (avhl) gjelder når partene den 3. mai 2021 inngår kjøpekontrakt som gjelder ubebygde tomt med bygge klausul. Entrepriseavtalen - Byggblankett 3425 – som gjelder oppføring av enebolig og som partene inngikk den 9. mai 2021, reguleres av bustadoppføringslova (buofl).

Før de to avtalene ble undertegnet hadde forbrukerne den 8. september 2021 undertegnet en kjøpsbekreftelse der det forutsettes at entreprenøren har rett til oppføring av boligen som skal

bygges på tomta (byggeklausul). I Kjøpsbekreftelsen som ble stadfestet av entreprenøren dagen etter, "*vises det til salgsoppgaven*". Videre står det at dersom entreprenøren aksepterer budet, "*er gjensidig bindende avtale kommet i stand*".

Tomta overtas den 1. juni 2022 og boligen overtas ved overtagelsesforretning overtakelsesforretning den 24. november 2023.

Twisten gjelder partenes ulike tolkning av buofl § 10, tredje ledd. Forbrukernes advokat påpeker at tomtekjøpsavtale og entreprisavtalen begge er inngått med entreprenøren. Rettslig sett skal dette ansees som en sammenhengende transaksjon som innebærer at de preseptoriske reglene i bustadoppføringslova gjaldt da tomteavtalen ble inngått den 8. mars 2021. Fremdriftsforpliktelsene i buofl § 10, tredje ledd gjelder derfor fra og med mars 2021 og boligen ble som følge av dette overlevert mer enn 100 dager forsinket.

Forbrukernes advokat krever dagmulkt på kr 772 000, erstatning for prisøkning pga. forsinkelsen på kr 400 000 og erstatning for boutgifter pga. forsinkelsen i 10 måneder på kr 125 000. Totalt krav er kr 1 297 000. Ved beregningen av dagmulkt har advokaten lagt til grunn 0,75 promille av samlet vederlag for begge kontraktene som er kr 10 296 022. Entreprenøren er uenig i denne lovfortolkningen og fastholder at tidsfristen i entreprisavtalen pkt. 9.1 gjelder.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne sender klage til Boligtvistnemnda den 13. desember 2024 med krav om kr 772 000 i dagmulkt og kr 525 000 i erstatning.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne fremhever at tomtekjøpsavtale og entreprisavtalen begge er inngått med entreprenøren. Rettslig sett skal dette ansees som en sammenhengende transaksjon som innebærer at de preseptoriske reglene i bustadoppføringslova gjaldt da tomteavtalen ble inngått den 8. mars 2021. Fremdriftsforpliktelsene i buofl § 10, tredje ledd gjelder derfor fra og med mars 2021 og boligen ble som følge av dette overlevert mer enn 100 dager forsinket den 24. november 2023. Som følge av dette krever forbrukerne dagmulkt på kr 772 000, erstatning for prisøkning pga. forsinkelsen på kr 400 000 og erstatning for boutgifter pga. forsinkelsen i 10 måneder på kr 125 000. Totalt krav er kr 1 297 000. Ved beregningen av dagmulkt har forbrukerne lagt til grunn at denne skal være 0,75 promille av samlet vederlag for begge kontraktene som er kr 10 296 022.

Entreprenøren er uenig i denne lovfortolkningen og fastholder at tidsfristen i entreprisavtalen pkt. 9.1 gjelder. Boligen ble levert før avtalt frist og kravet om dagmulkt og erstatning avvises.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne sender klage til Boligtvistnemnda den 13. desember 2024 med krav som er inntatt ovenfor.

2.3 Nemndas synspunkter

Klagen må avvises fordi tvistepunktene omfatter flere typer krav, f.eks. krav om erstatning og krav om dagmulkt som er vevd inn i hverandre. Det anføres også uaktsomhet/grov uaktsomhet. Nemnda kan ikke ta stilling til dette uten partenes anførsler og uten nærmere forklaringer og kontradiksjon på en rekke punkter. Det vil derfor være behov for bevisumiddelbarhet. Nemnda kommer til at klagen er uegnet for nemndsbehandling. Jf.

Boligtvistnemndas vedtekter pkt. 5.1 bokstav e) som har ordlyden *"En sak kan avvises dersom saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet."*

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Klagen er uegnet for nemndsbehandling og avvises.