Tilleggsprotokoll i sak 1513/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 27. februar 2025

Saken gjelder: Krav om dagmulkt og erstatning.

---

1. Sakens faktiske sider

Partene blir i juni 2021 muntlig enige om oppføring av enebolig på forbrukerens tomt. Igangsettingstillatelse ble gitt den 18. oktober 2021 og videresendt til entreprenøren dagene etter. Uten at det er inngått avtale, men som gode naboer har partene tillit til hverandre og entreprenøren starter den 15. november 2021 arbeidene med forskaling av ringmuren.

Først et halvt år senere den 25. mai 2022, oversender entreprenøren kontrakten - Byggblankett 3426 B - *«Bustadoppføringslova - Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av bolig eller fritidsbolig. Vederlag over 2 G» og "Standardbeskrivelse 2022"* til forbrukeren. Entreprenøren ber forbrukeren *"sjå over og ta kontakt om noko skulle være uklart"*. Vederlaget er avtalt til kr 2 760 000 inkludert merverdiavgift.

Som følge av bla. tilvalg og generell prisøkning, oversender entreprenøren i august 2022 en ny kontrakt der vederlaget er økt til kr 3 000 000 inkludert merverdiavgift. Kalkulert overslag gjelder betongarbeider samt tømrerarbeider for en standard leveranse. Entreprenøren har forklart økningen av vederlaget i en oversikt som han sendte til forbrukeren den 19. august 2022. På grunn av sommel fra begge parter ble ikke den nye kontrakten undertegnet før den 2. november 2022.

Forbrukeren anfører i klagen for nemnda at det er den første kontrakten fra mai 2022 inkludert i *"Standardbeskrivelse 2022"* som gjelder. Det avgjørende må være at ingen av partene hadde innvendinger mot denne første kontrakten. Entreprenøren startet arbeidene allerede i november 2021 og hadde ferdigstilt ca. halvparten av kontraktsarbeidene da den nye kontrakt ble oversendt og undertegnet i november 2022. Forbrukeren anfører at han alene ikke kan lastes for konsekvensene (prisøkningen fra kr 2 760 000 til kr 3 000 000) av denne forsinkelsen. Han aksepterer dog et pristillegg på kr 64 340 og erkjenner at resterende del av prisøkningen på kr [(3 000 000 - 2 760 000) – 64 340] = kr 175 660, inngår i entreprenørens risikopåslag på 15%, jf. kontraktens pkt. 8.1. Bortsett fra avtalt vederlag er kontraktsbestemmelsene like i de to kontraktene.

Ifølge kontraktens pkt. 10 og 11 er entreprenørens frist til å ha arbeidene klar til overtagelse 360 kalenderdager etter at igangsettingstillatelse er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren og evt. forbehold er bortfalt. Inkludert i byggetiden på 360 kalenderdager er 125 kalenderdager til forbrukerens egeninnsats etter at entreprenøren har startet sine arbeider. Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Fristforlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Forbrukeren anføre at han før avtalen ble undertegnet, muntlig fikk forsikring om at boligen skal være innflyttingsklart til julen 2022. Senere utsatte entreprenøren tidspunktet til *"en gang mellom vinterferien og påskeferien",* deretter til 1. mai. Midlertidig brukstillatelse forelå imidlertid ikke før den 17. august 2023 og alle kontraktsarbeidene ble først ferdige den 26. september 2023.

Parten er også uenige om tidspunktet for avtalt byggestart. Entreprenøren anfører at byggestart skal være den 2. november 2022 som er datoen den siste avtalen ble undertegnet.

Forbrukeren anfører at byggestart skal regnes fra den datoen han informerte entreprenøren om at igangsettingstillatelsen var gitt, dvs. den 19. oktober 2021. Da overtagelsen er forsinket, krever forbrukeren dagmulkt i *"ca. ti måneder"* på kr 357 505.

Forbrukeren eier også et annet hus som han bor i imens byggearbeidene pågår. Dette huset benyttes vanligvis til kurs og utleie. På grunn av forsinket ferdigstillelse må forbrukeren bo lengre enn forutsatt i dette andre huset og taper leieinntekter derfra på kr 143 230 som han krever at entreprenøren betaler.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 2. november 2022 inngår kjøpekontrakt - Byggblankett 3426 B. Kontrakten gjelder oppføring av enebolig på forbrukerens tomt. Kalkulert overslag gjelder betongarbeider samt tømrerarbeider for en standard leveranse.

Det er ikke avholdt overtagelsesforretning, men midlertidig brukstillatelse ble gitt den 17. august 2023 og boligen ble da (delvis) tatt i bruk. Alle kontraktsarbeidene ble imidlertid først ferdige den 26. september 2023.
Tvisten dreier seg om krav om dagmulkt på kr 357 505 og tapte leieinntekter på kr 143 230 fra den boligen som forbrukeren måtte bo lengre i på grunn av forsinket ferdigstillelse. Totalt krever forbrukeren kr 500 735 hvorav kr 80 576 er ubetalt. Forbrukeren krever at entreprenøren krediterer kr 80 576 og betaler kr 420 159.

Entreprenøren har avvist kravene.

Partene kommer ikke til enighet og den 16. juli 2024 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda med krav som inntatt ovenfor.

Entreprenøren inngir tilsvar den 21. august 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvar den 11. september 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2.2 Krav om dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at han før avtalen ble undertegnet, muntlig fikk forsikring om at boligen skal være innflyttingsklart til julen 2022. Senere utsatte entreprenøren tidspunktet til *"en gang mellom vinterferien og påskeferien",* deretter til 1. mai.. Ingen av disse tidspunktene ble overholdt.

Forbrukeren påpeker at igangsettingstillatelse (IG) ble gitt den 18. oktober 2021 og videresendt til entreprenøren dagene etter. Deretter startet entreprenøren sine arbeider den 15. november 2021 uten å stille krav om hverken kontrakt eller finansieringsbevis. Forbrukeren anfører derfor at det må være bestemmelsene i den første kontrakten fra mai 2022 om byggetid på 360 kalenderdager fra mottatt IG, som gjelder. Med tillegg av 35 feriedager kommer forbrukeren til at kontraktsfestet overtagelsesdato var den 23. november 2022. Midlertidig brukstillatelse forelå imidlertid ikke før den 17. august 2023 og alle kontraktsarbeidene ble først ferdige den 26. september 2023. Det er mer enn 100 kalenderdager etter begge disse tidspunktene og forbrukeren krever derfor dagmulkt på kr 357 505 tilsvarende en promille av vederlaget i 100 dager.

Entreprenøren anfører at avtalen med forbrukeren om at boligen kunne være innflyttingsklar til julen 2022, forutsatte at betongarbeidene var ferdig før snøen kom høsten 2021. Arbeidene med råbygget kunne da starte våren 2022. Når det gjelder dato for byggestart, anfører entreprenøren at det skal være den 2. november 2022 som er datoen da den siste avtalen ble undertegnet. Byggetiden på 360 kalenderdager skal tillegges (21+7+7) kalenderdager for ferier og fører til at kontraktsfestet dato for ferdigstillelse var den 3. desember 2023. Da midlertidig brukstillatelse ble gitt den 17. august 2023 er det ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Entreprenøren anfører også at dagmulktskravet er fremsatt et halvt år etter at boligen ble tatt i bruk og derfor er for sent fremsatt.

2.2.2 Nemndas synspunkter

a) For sent fremsatt krav

Forbrukerne krever dagmulkt på kr 357 505 tilsvarende en promille av vederlaget i 100 kalenderdager. Entreprenøren har avvist kravet da boligen ble overlevert innenfor tidsfristen og anført at kravet uansett er for sent fremsatt den 6. februar 2024 som er ca. et halvt år etter at boligen ble tatt i bruk.

Nemnda vil først ta stilling til om dagmulktskravet er for sent fremsatt og viser til at Bustadoppføringslova ikke oppgir noen frister for når krav om dagmulkt må fremsettes overfor entreprenøren. Imidlertid er den alminnelige foreldelsesfristen tre år, jf. foreldelsesloven §2. Nemnda kommer derfor til at dagmulktekravet hverken er for sent fremsatt eller foreldet.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold i at dagmulktskravet er for sent fremsatt.

b) Dagmulkt

For å avgjøre om boligen ble ferdigstilt for sent og forbrukeren har krav på dagmulkt viser nemnda til kontraktens pkt. 10 og 11 som oppgir at entreprenørens frist til å ha arbeidene klar til overtagelse 360 kalenderdager etter at igangsettingstillatelse er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren og evt. forbehold er bortfalt. Inkludert i byggetiden på 360 kalenderdager er det 125 kalenderdager til forbrukerens egeninnsats etter at entreprenøren har startet sine arbeider. Videre står det i pkt. 11.1 siste avsnitt:

> *"Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Fristforlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie."*

I kontraktens pkt. 21 *"Særlige bestemmelser"* står det bla. at *"Tidsplanen er og veiledende, gitt arbeid utan leveranseproblem frå leverandørar".*

Nemnda kan ikke se at entreprenøren har anført leveranseproblemer fra leverandører som årsak til forsinkelsen. Han har heller ikke påberopt seg at tidsplanen kun er veiledende. Nemnda kan heller ikke se at entreprenøren har tatt noen forbehold eller varslet forbrukeren om forlenget byggetid. Nemnda må derfor legge til grunn at det er bestemmelsene om byggetid, som for øvrig er de samme i kontraktene fra mai 2022 og november 2022, som gjelder.

Når det gjelder beregning av byggetiden er det avgjørende at entreprenøren uforbeholdent startet arbeidene den 15. november 2021 etter at IG ble gitt den 18. oktober 2021. Byggetiden på 360 kalenderdager starter derfor å løpe fra den 18. oktober 2021 og skal tillegges 7 kalenderdager for juleferien 2021, 7 kalenderdager for påskeferien 2022 og 21 kalenderdager for sommerferien 2022. Total byggetid blir derfor (360 + 7 + 7 + 21) = 395 kalenderdager. Kontraktsfestet tidspunkt for entreprenørens frist til å ha arbeidene klar til overtagelse blir da 17. november 2022. Midlertidig brukstillatelse forelå den 17. august 2023. Det er mer enn 100 dager forsinket og forbrukeren har krav på dagmulkt på kr 357 505 tilsvarende en promille av vederlaget.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i kravet om dagmulkt på kr 357 505 tilsvarende en promille av vederlaget i 100 dager.

2.3 Krav om dekning av tapte leieinntekter som overstiger dagmulkten

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren eier også et annet hus som han bor i imens byggearbeidene pågår. Dette huset benyttes vanligvis til kurs og utleie. På grunn av forsinket ferdigstillelse må forbrukeren bo lengre enn forutsatt i dette andre huset og taper leieinntekter derfra på kr 143 230 som han krever at entreprenøren betaler. Bilag og annen dokumentasjon på tapte inntekter er fremlagt for nemnda. Entreprenøren har avvist kravet og anføre at det uansett er for sent fremsatt.

2.3.2 Nemndas synspunkter

a) For sent fremsatt krav

Nemnda vil også i dette tvistepunktet først ta stilling til om kravet er for sent fremsatt. Da faktum er det samme som for dagmulktekravet, kommer nemnda til samme konklusjon som i pkt. 2.2.2.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold i at dagmulktskravet er for sent fremsatt.

b) Krav om å få dekket tapte leieinntekter som overstiger dagmulkten **(Ny behandling den 27. februar 2025)**

Forbrukeren krever som angitt ovenfor, erstatning for tapte leieinntekter på til sammen 143 230 kroner, men entreprenøren har avvist kravet.
I buofl § 19 reguleres forholdet mellom erstatning og dagmulkt. Det framgår av denne bestemmelsen at det må skilles mellom perioder hvor det løper dagmulkt, og perioder hvor det ikke er tilfelle.

For de første hundre dager med forsinkelse, kan forbruker som fastslått tidligere, kreve dagmulkt, jf. buofl § 18. I denne perioden er det bare aktuelt å kreve erstatning for tapte leieinntekter dersom disse overstiger dagmulktens størrelse, se første ledd i buofl § 19, ikke i tillegg. Men i foreliggende sak stammer hele leietapet seg fra tiden etter dagmulktperioden, slik at denne begrensningen ikke kommer inn.

For tapte leieinntekter etter hundredagersperioden, som er den aktuelle situasjonen i foreliggende sak, er spørsmålet om erstatning vanskeligere. Problemet er om man i denne etterfølgende perioden bare kan kreve erstatning dersom det påvises grov uaktsomhet, jf. første ledd i buofl § 19, eller om man skal følge regelen i andre ledd bokstav a, hvor det ikke stilles krav om grov uaktsomhet.

Problemstillingen er drøftet hos Lasse Simonsen, Avtaler om bygging og kjøp av ny bolig, Bustadoppføringslova, Oslo 2022, side 618 flg. Her framføres både argumenter for og imot at buofl § 19 andre ledd bokstav a kommer til anvendelse.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet, nemndas formann Lasse Simonsen og entreprenørepresentantene Stein Nørstebøen og Ole Kristensen, har kommet til at forbrukeren ikke får medhold i kravet om å få dekket tapte leieinntekter som overstiger dagmulkten.

Flertallet finner at de framførte argumentene for å se på hundredagersperioden som en ansvarsbegrensning, som avgjørende. Særlig vil flertallet peke på uttalelsene i forarbeidene til loven hvor man framhever at etter perioden så kan forbruker heve kontrakten. Dersom tanken hadde vært at forbrukeren også kunne kreve erstatning i denne perioden, framstår det som uforståelig at utvalget peker på heving, men ikke nevner erstatning som er en langt mer praktisk sanksjon sett fra forbrukerens side.

På bakgrunn av dette finner flertallet at forbrukeren må påvise grov uaktsomhet hos entreprenøren for å kunne kreve tapte leieinntekter erstattet.

Etter en gjennomgang av faktum i saken finner ikke flertallet at vilkåret om grov uaktsomhet er oppfylt.

Mindretallet, forbrukerrepresentantene Bernhardsen og Sørlie, har kommet til et annet resultat enn flertallet, og er av den oppfatning at det vil være grunnlag for å kreve erstatning etter bestemmelsen i bustadoppføringslova § 19 andre ledd, bokstav a) etter dagmulktsperioden, og bemerker følgende:

Det følger av buofl. § 19 andre ledd, bokstav a) at forbrukeren kan kreve erstatning *«[i] tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt»* for *«tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje»*. Etter en naturlig språklig forståelse av ordlyden vil bestemmelsen få anvendelse også etter utløpet av 100-dagersperioden hvor det er adgang til å kreve dagmulkt, jf. buofl. § 18 andre ledd. Det vil også være den forståelsen som gir den gunstigste løsningen for forbrukere.
I LB-2022-164353 hvor problemstillingen er drøftet, men ikke fullt ut tatt stilling til, har lagmannsretten uttalt følgende: *«Lagmannsretten bemerker at bustadoppføringslova er en lov som retter seg mot forbrukere. Det taler for å legge stor vekt på ordlyden, og iallfall taler det mot å tolke ordlyden innskrenkende i forbrukerens disfavør.»* Mindretallet slutter seg til dette utgangspunktet.

Mindretallet er enig i at det er uttalelser i forarbeidene som trekker i retning av at dagmulkt i 100 dager fungerer som en ansvarsbegrensning, med mindre det kan påvises at entreprenøren eller noen han svarer for har opptrådt grovt uaktsomt. Samtidig har utvalget i NOU 1992:9 på s. 88 pekt på at *«dagmulkta skal dekkje det økonomiske tapet som forbrukaren normalt vil lide*

på grunn av forseinkinga, og at dagmulkta dessutan må vera så høg at ho kan gje eit visst oppfyllingspress.» Et normaltap som følge av forsinkelse, vil ikke opphøre etter at 100-dagersgrensen har passert. Hvis det blir ytterligere forsinkelse utover 100-dagersperioden, vil oppfyllingspresset avta etter utløpet av denne perioden hvis det ikke er anledning til å kreve erstatning etter buofl. § 19 andre ledd, bokstav a).

Etter mindretallets syn kan det også fremstå som at utvalget i NOU 1992:9 s. 88 har basert sin forståelse av sammenhengen i det foreslåtte regelverket på en oppfatning om at heving vil være en praktisk løsning for forbrukere hvis forsinkelsen har vart i 100 dager. Utvalget har også presisert at man *«i mange tilfelle vil ... koma til at ei forseinking på meir enn 100 dagar kjem av grov aktløyse eller fremferd i strid med heider og god tru elles»*, og at forbrukeren dermed kan kreve erstatning istedenfor dagmulkt hvis han vil holde fast på avtalen og ikke heve. Mindretallet er av den oppfatning at heving ofte vil fremstå som en lite praktisk og uhensiktsmessig løsning mot slutten av et boligoppføringsprosjekt. Faktum i saken vi nå behandler viser også at det i praksis ikke er noen automatikk i at en forsinkelse på over 100 dager vil innebære at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at entreprenøren har utvist grov uaktsomhet.

Lagmannsrettspraksis er sprikende på området. Mindretallet slutter seg til synspunktene som fremgår av LB-2003-10650 hvor det blant annet er presisert at annet ledd i § 19 etter rettens forståelse *«regulerer erstatningsvilkårene for den tiden som ikke omfattes av dagmulkten»*, og de *«kan ikke se noen reelle grunner som tilsier at retten til å kreve erstatning bør være snevrere her enn i obligasjonsretten ellers, noe som heller ikke fremgår av bestemmelsens ordlyd.»*

Mindretallet har etter dette kommet til at det ikke er tilstrekkelig klare holdepunkter for å tolke ordlyden innskrenkende i forbrukerens disfavør. Etter mindretallets syn må forbrukeren derfor få medhold i kravet om dekning av dokumenterte tapte leieinntekter i *«tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt», da dette er en følge av at «arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje»*, jf. buofl. § 19 andre ledd, bokstav a).

Konklusjon: Flertallet på tre medlemmer har kommet frem til at forbrukeren ikke får medhold i kravet om dekning av tapte leieinntekter.

3. Nemnda har kommet frem til følgende konklusjoner:

- Forbrukeren får medhold i kravet om dagmulkt på kr 357 505 tilsvarende en promille av vederlaget.
- Flertallet på tre medlemmer har kommet frem til at forbrukeren ikke får medhold i kravet om dekning av tapte leieinntekter.