

Protokoll i sak 1267/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 28. juni 2021

Saken gjelder: Krav om dagmulkt.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne inngår den 4. desember 2018 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukeren kjøper da ene enebolig med carport og skal utføre en del egeninnsats som bla. er levering og montering av kjøkken, gulv og deler av malerarbeidene. Grunnmuren skal utføres som en sideentreprise.

Entreprenøren fremhever at det er forbrukerne som eier tomta og som er tiltakshaver. Som ansvarlig søker (SØK) rådførte entreprenøren seg med kommunen om krav til byggesøknaden før denne ble sendt. Deretter fulgte entreprenøren kommunens anvisning og sendte byggesøknaden i oktober 2019. To naboer kom med innsigelser til søknaden. Kommunen sender deretter et «Mangelbrev» til entreprenøren den 6. desember 2019 hvor de ber om supplerende opplysninger. Etter å ha sendt inn ny søknad i tråd med kommunens krav, mottar entreprenøren den 3. mars 2020 igangsettingstillatelse (IG) og samme dag starter han byggearbeidene. Kommunen påpeker imidlertid i et brev til entreprenøren samme dag, at klagen kan føre til at vedtaket omgjøres. Oppstart av byggearbeidene før klagen er ferdigbehandlet skjer dermed på tiltakshavers eget ansvar. Kopi av brevet er sendt til forbrukerne som tiltakshaver og til de naboene som klaget.

Etter at byggearbeidene er ferdig søker entreprenøren den 21. september 2020 om midlertidig brukstillatelse. Samme dag opphever Fylkesmannen kommunens vedtak fordi nødvendige dispensasjoner fra kommuneplanens § 2 og § 14 ikke foreligger. Fylkesmannen påpeker i sitt vedtak bla. at kommunens saksbehandler i telefonsamtaler og e-post har utdypet kommunens praksis vedrørende plankravet i kommuneplanen og områder avsatt til LNF(R). Her fremgår det at plankravet setter et byggeforbud for tiltak som ikke omfattes av LNF(R)-formålet. Derfor samsvarer det ikke med lovens system at plankravet skal gjelde for tiltak i slike områder. Videre skriver Fylkesmannen:

«Fylkesmannen omgjør den delen av kommunens vedtak av 03.03.2020 hvor det gis tillatelse til oppføring av enebolig og etablering av vei, fordi nødvendige dispensasjoner ikke foreligger. Søknaden avslås».

Kommunen varsler deretter entreprenøren om at «Søknaden ikke er tatt til behandling» og pålegger ham å stanse arbeidet. Entreprenøren anfører i den forbindelse at kommunen helt siden 2015 har begått en «*formalia feil*» da de refererte til tidligere praksis vedrørende plankravet i kommuneplanen og områder avsatt til LNF(R) og at dette skulle legges til grunn i byggesøknaden. Det var informasjon og råd om å følge denne praksisen entreprenøren forholdt seg til da han sendte inn byggesøknaden som kommunen senere innvilget. Dette påpekes også av Fylkesmannen.

I følge kontrakten skulle boligen være ferdig den 21. januar 2021, men for å imøtekomme forbrukerens ønske ble boligen overtatt den 25. september 2020. Forbrukerne var da kjent med Fylkesmannens vedtak og at det derfor ikke kunne utstedes midlertidig brukstillatelse. De ønsket allikevel å overta boligen. For å hjelpe forbrukerne i den vanskelige situasjonen som hadde oppstått, tilbød entreprenøren forbrukerne alternativt bosted men varslet samtidig (den 29. september 2020) om fristforlengelse på grunn av Fylkesmannens vedtak.

Den 30. september 2020 avholdt partene et møte hvor entreprenøren la fram en plan for hvordan han i løpet av tre til fire uker mente at det skulle være mulig å fremskaffe midlertidig brukstillatelse. Forbrukerne som møtte med advokat, ga uttrykk for sterk misnøye med den situasjonen som hadde oppstått.

Entreprenøren sender samme dag inn en ny byggesøknad og mottar den 27. oktober 2020 både ny igangsettingstillatelse (IG) og midlertidig brukstillatelse. Også dette vedtaket påklages.

På grunn av at midlertidig brukstillatelse først forelå 32 dager etter overtagelsen, fremsetter forbrukernes advokat den 5. november 2020 krav om dagmulkt på kr 218 336.

Entreprenøren avviser kravet og partene kommer ikke til enighet. Den 17. november 2020 fremmer derfor entreprenøren saken for Boligtvistnemnda.

Forbrukerne inngir tilsvaret den 14. desember 2020. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 25. januar 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 10. februar 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 9. april 2021 stadfester Statsforvalteren kommunens vedtak av 27. oktober 2020 om å innvilge IG og midlertidig brukstillatelse da klagen ikke har ført frem.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 4. desember 2018 inngår kjøpekontrakt - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da en enebolig med carport.

2.2 Sakens faktum

1) Entreprenøren sendte byggesøknaden i oktober 2019 og kommunen ga dispensasjon fra kommuneplanens § 14 og godkjente søknaden den 3. mars 2020. Imidlertid påpekte kommunen at vedtaket kan omgjøres på grunn av innkomne klager. Oppstart av byggarbeidene før klagen er ferdigbehandlet skjer dermed på tiltakshavers eget ansvar. Kopi av brevet er sendt til forbrukerne som tiltakshaver og til de naboene som klaget.

Byggarbeidene startet etter at IG forelå og boligen ble overtatt den 25. september 2020

2) Fylkesmannen opphever kommunens vedtak den 21. september 2020:

«Fylkesmannen omgjør den delen av kommunens vedtak av 03.03.2020 hvor det gis tillatelse til oppføring av enebolig og etablering av vei, fordi nødvendige dispensasjoner ikke foreligger. Søknaden avslås».

3) Som en følge av Fylkesmannens avgjørelse kan ikke forbrukerne flytte inn og ta boligen i bruk. Det oppstår dermed en forsinkelse på til sammen 32 dager.

4) Etter ny søknad og ble det gitt midlertidig brukstillatelse den 27. oktober 2020. Kommunens vedtak ble stadfestet av Statsforvalteren den 9. april 2021 og forbrukerne kunne deretter ta boligen i bruk den 27. oktober 2020 som etter deres oppfatning er 32 dager forsinket.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne krever dagmulkt på kr 218 336 for 32 dager forsinket overlevering. Entreprenøren har avvist kravet da han har utformet byggesøknaden i tråd med kommunens anvisninger og råd. Ansvar for oppstart av byggearbeidene før klagen er ferdigbehandlet skjer dermed på tiltakshavers eget ansvar.

Partene kommer ikke til enighet og den 17. november 2020 fremmer entreprenøren saken for Boligtvistnemnda (s. 1-7).

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever dagmulkt i 32 dager på kr 218 336. Entreprenøren som klager, har avvist kravet. Tvisten dreier seg om hvem det er som har ansvaret for at brukstillatelsen ikke forelå på overtagelsestidspunktet den 25. september 2020, men først etter 32 dager den 27. oktober 2020.

Spørsmålet må avgjøres på bakgrunn av reglene om entreprenørens rett til fristforlengelse i buofl § 11 første ledd. Det er bestemmelsen i bokstav c som regulerer problemstillingen:

«Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa».

Nemnda finner at den situasjonen som har oppstått, representerer en hindring som ligger utenfor entreprenørens kontroll og dermed gir rett til fristforlengelse, noe han også krevde den 29. september 2020.

Riktignok var partene klar over at det opprinnelige vedtaket var påklaget og at det derfor forelå en viss risiko for at det kunne bli omgjort. Nemnda finner imidlertid ikke at entreprenøren er noe å bebreide i den forbindelse og forstår situasjonen slik at forbrukeren ønsket å starte arbeidene så raskt som mulig.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Entreprenøren får medhold og skal derfor ikke betale dagbøter.