

Protokoll i sak 1285/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. oktober 2021

Saken gjelder: Krav om dagmulkt.

1. Sakens faktiske sider

I perioden januar til medio mars 2019 utveksler partene flere e-poster hvor forbrukerne forutsetter at den ene av disse e-postene fra entreprenøren datert den 6. mars 2019 er grunnlag for signering av kontrakten. Entreprenøren bekrefter denne forståelsen den 12. mars 2019. Forbrukerne er særlig opptatt av byggetiden som i kontraktsforslaget er satt til 405 kalenderdager pluss syv dager juleferie. Byggetiden starter når igangsettingstillatelse (IG) er gitt, med siste frist den 31. august 2019. Dvs. at boligen ikke er ferdig før høsten 2020, noe som er mye senere enn forbrukerne hadde sett for seg. Entreprenøren kommenterer dette og skriver bla. at «vi bruker 6-8 mnd. på ferdigstilling av boligen. Det alt kommer an på er saksbehandlingen i kommunen. Her håper vi på en avgjørelse og igangsettingstillatelse ila senest mai. Da skal datoene holde seg greit».

Deretter inngår partene den 13. mars 2019 «Kontrakt om rett til tomt med byggeklausul for bolig eller fritidsbolig» - Byggblankett 3429A og «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul» - Byggblankett 3429B. Byggekontrakten (3429B) gjelder oppføring av en tomannsbolig på tomt nr. 5, hvor forbrukerne kjøper den ene halvparten som er seksjon nr. 2.

Vederlaget for tomten er i tomtekontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 1 000 000.

Vederlaget for boligen er i byggekontraktens pkt. 7.1 avtalt til kr 3 290 000 inkludert merverdiavgift.

I byggekontraktens pkt. 4.1 fremkommer det at partene tar forbehold om at kommunen gir igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknaden innen 31. august 2019.

I byggekontraktens pkt. 10.1 fremkommer det at entreprenøren skal ferdigstille sine arbeider på 405 kalenderdager. I tillegg komme ferier på hhv. 21 og 7 kalenderdager og ytterligere 7 kalenderdager i henhold til inngått endringskontrakt. Det forutsettes da at IG er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren, og eventuelle forbehold er bortfalt.

Deretter er det ikke fremlagt dokumentasjon på at det har vært kontakt mellom partene før forbrukeren sender en e-post til entreprenøren den 14. august 2019 og spør om det er gitt IG siden det graves på tomta.

Entreprenøren svarer den 20. august 2019 «Ang. IG så er vi lovet denne, men som sagt så har vi fått godkjent utgraving og teknisk, huset kommer nok fort og før byggingen er i gang».

Den 11. september 2019 bekrefter entreprenøren at det er gitt rammetillatelse for boligen.

Den 1. oktober 2019 ber entreprenøren forbrukeren om å sende ham utfylte ansvarsrettskjemaer for uavhengig kontroll av våtroms arbeider og kontroll av lufttetthet som skal vedlegges IG søknaden.

Dagen etter påpeker forbrukerne at det i kontrakten er det tatt forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 31. august 2019. Etter dagens e-post skjønner de at det ikke engang er søkt om igangsettelse ennå fordi det ikke foreligger tegninger som viser hvordan ferdig bolig faktisk skal være. Dette har ikke forbrukerne hørt noe om siden de hadde første kontakt i februar 2019. Forbrukerne påpeker at de siden begynnelsen av juni har spurt entreprenøren om han har mottatt plantegningene med de siste endringene fra dem eller om han kun har mottatt de første endringene. Entreprenøren skrev i en e-post den 20. august 2019 at han ikke har fått tegningene fra arkitekt, men skulle purre. Forbrukerne står derfor uten svar på om entreprenøren faktisk har de riktige plantegningene med de endringer som forbrukerne ønsker. Forbrukerne fremhever at i all kommunikasjon med entreprenøren frem til nå har han gitt inntrykk av at IG søknaden er sendt og at det er gitt muntlig godkjenning. Det ventes bare på et formelt vedtak. Entreprenøren har også gitt tydelig uttrykk for at huset vil stå ferdig senest til påske 2020. Da det ennå ikke er søkt om igangsettingstillatelse er forbrukerne bekymret for om boligen er klar til det tidspunktet entreprenøren har kommunisert hele tiden. Forbrukerne viser i den forbindelse til den e-posten som entreprenøren sendte den 17. februar 2019. Her skriver han: «Det er pr i dag flere som jobber med prosjektet og vi har heldigvis kommunen og forholde oss til. Vi ser fremdeles for oss oppstart i april/mai med grunnarbeid og vi vil tilpasse oss dere med tanke på ønsket innflytning».

Forbrukerne viser også til e-posten fra entreprenøren i mars 2019 hvor entreprenøren bla. skriver at «vi bruker 6-8 mnd. på ferdigstilling av boligen. Det alt kommer an på er saksbehandlingen i kommunen. Her håper vi på en avgjørelse og igangsettingstillatelse ilt senest mai. Da skal datoene holde seg greit».

I e-poster den 18. juni, den 14. august og den 10. september 2019 gir også entreprenøren uttrykk for at han kun venter på det skriftlige rundt igangsettingstillatelsen. Forbrukerne tolker dette som om igangsettingstillatelsen vil foreligge rett over fellesferien.

Avslutningsvis påpeker forbrukerne at det var maskiner på tomten 3. september 2019 selv om IG for boligen ennå ikke var gitt. I følge i byggekontraktens pkt. 4.1 er partene ubundet av kontrakten dersom igangsettingstillatelse ikke er gitt innen den 31. august 2019. Forbrukeren stiller derfor spørsmål ved om kontrakten er gyldig.

Den 2. oktober 2019 svarer entreprenøren at han fortsatt jobber med å få «den endelige» igangsettingstillatelsen, men at dette tar tid på grunn av liten bemanning i kommunen. Han håper imidlertid at tillatelsen er gitt i løpet av neste uke.

Den 14. oktober 2019 sender entreprenøren en ny e-post til forbrukerne og informerer om at han vil sende søknaden om IG så fort han har mottatt den siste erklæringen om ansvarsrett for uavhengig kontroll som forbrukeren ennå ikke har sendt inn.

Den 18. november 2019 gir kommunen IG for tomannsboligen på forbrukerens tomt nr. 5.

Den 15. januar 2020 skriver forbrukerne i en e-post til entreprenøren at fremdriftsplan med ferdigstillelse ikke er mottatt, men de forventer at boligen ferdigstilles i henhold til kontrakten. Etter deres oppfatning er det 405 kalenderdager etter at siste frist for IG som ifølge kontrakten er den 31. august 2019 og ikke den 18. november 2019.

Entreprenøren svarer dagen etter at han er uenig i forbrukernes tolkning av kontrakten. Da ingen av partene varslet opphør av kontrakten på grunn av at IG ikke forelå den 31. august 2019, skal byggetiden løpe fra IG faktisk ble gitt den 18. november 2019. Imidlertid håper entreprenøren at boligen *«uten overraskelser kan ferdigstilles senest ca. 23. desember 2020 og absolutt siste frist den 3. mars 2021»*.

I den etterfølgende e-postkorrespondansen gjentar partene sine anførsler og fastholder sine tolkninger av hva som er riktig tidspunkt for ferdigstillelse av boligen.

Den 21. januar 2021 avholder partene et møte hvor temaet var fremdrift. Vedlagt møtereferatet er en fremdriftsplan som viser overlevering av boligen i uke 33/2020 (10. – 16. august). Fremdriftsplanen som er signert av begge parter, har påskriften *«Dette er en veiledende fremdriftsplan. Planlagt byggetid i kontrakten er overordnet fremdriftsplan»*.

Forbrukerne opplever at møtereferatet har mangler og ønsker at det inntas en presisering om at boligen skal være ferdig senest åtte måneder etter mottatt IG og at det er fra denne ferdigstillelsesdatoen som er den 18. juli 2020 det evt. skal beregnes dagmulkt. Ikke etter 405 dager byggetid med tillegg for ferier slik som det står i kontrakten. Entreprenøren vil imidlertid ikke rette møtereferatet fordi han anfører at det beskriver hva partene var enige om i møtet.

I perioden 26. mai – 3. juni 2020 utveksler partene igjen flere e-poster hvor forbrukerne flere ganger spør om boligen vil bli ferdig som avtalt den 18. juli 2020 eller om det vil bli forsinkelser. Entreprenøren svarer at det vil bli forsinkelser på grunn av manglende uttørring av bygget. Målinger viser 23,1 % RF mens akseptabel verdi er 17 % RF.

Etter å ha mottatt informasjon om forsinkelsen, kontakter forbrukerne en advokat. I et brev til entreprenøren den 11. juni 2020 gjentar advokaten forbrukernes anførsler og krav om at boligen skal ferdigstilles den 18. juli 2020 og under enhver omstendighet senest den 16. august 2020 slik entreprenøren har forpliktet seg til. Krav om dagmulkt vil bli fremsatt dersom ikke boligen ferdigstilles i samsvar med foreliggende avtale.

Entreprenøren har også kontaktet en advokat som svarer på brevet den 15. juni 2020. Han avviser forbrukernes fortolkning av kontrakten når det gjelder ferdigstillelse og evt. dagmulkt, og fastholder at kontraktens pkt. 10.1 gjelder. Det forutsettes da at IG forelå den 18. november 2020. Mulig ferdigstillelse i uke 33/20 slik det fremkommer av fremdriftsplanen som ble gjennomgått i møte den 21. januar 2021, er kun veiledende slik det også er skrevet på fremdriftsplanen. Dagmulkt etter dette tidspunktet er derfor utelukket.

I perioden juni til august 2020 utveksler advokatene flere e-poster hvor tidligere anførsler gjentas. Forbrukernes advokat fastholder kravet om dagmulkt men dette avvises av entreprenørens advokat.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 4. september 2020.

Den 19. januar 2021 gjentar forbrukerne kravet om dagmulkt som nå er oppgitt til kr 161 210 for 49 dager forsinket overlevering.

Den 21. januar 2021 fastholder entreprenøren at kravet om dagmulkt skal avvises. Han påpeker også at det er «*lite konstruktivt*» å fremme kravet fire måneder etter overtagelsen.

Den 24. januar 2021 gjentar forbrukerne kravet om dagmulkt.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne sender klage til Boligtvistnemnda den 18. februar 2021 med krav om kr 161 210 i dagmulkt.

Entreprenørens advokat inngir tilsvaret den 18. mars 2021. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 10. april 2021. Deres anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 30. april 2021. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 13. mars 2019 inngår to avtaler. Den ene avtalen - 3429A - gjelder rett til tomt (nr. 5) med byggeklausul og den andre avtalen - 3429B - gjelder oppføring av halvparten av en tomannsbolig (seksjonsnr. 2).

Før avtalen ble inngått utvekslet partene flere e-poster hvor forbrukerne ga klart uttrykk for at ferdigstillestidspunktet er viktig for dem.

Ifølge avtalen starter byggetiden å løpe når igangsettingstillatelse (IG) er gitt, med siste frist den 31. august 2019. Dersom IG ikke er gitt innen denne fristen, er begge parter ubundet av avtalen. Byggetiden er avtalt til 405 kalenderdager pluss feriedager. Ved oppstart senest den 31. august 2019 vil boligen senest bli ferdig høsten 2020. Det er mye senere enn forbrukerne hadde sett for seg, men de slår seg til ro med at entreprenøren før avtalen ble undertegnet bekrefter at «*vi bruker 6-8 mnd. på ferdigstillelse av boligen. Det alt kommer an på er saksbehandlingen i kommunen. Her håper vi på en avgjørelse og igangsettingstillatelse 1. mai senest mai. Da skal datoene holde seg greit*». Gitt denne forsikringen fra entreprenøren signerer forbrukerne avtalen.

Da IG ikke blir gitt 31. august 2019, spør forbrukerne ved flere anledninger entreprenøren om hvordan det går med fremdriften. Entreprenøren svarer at arbeidene ikke kan starte før IG for boligen (over svill) er mottatt. På grunn av manglende dokumentasjon, delvis fra forbrukerne og delvis fra entreprenøren samt lang saksbehandlingstid i kommunen, blir ikke IG gitt før den 18. november 2019. Imidlertid krever ingen av partene seg løst fra avtalen.

Da forbrukerne forstår og entreprenøren senere bekrefter at fremdriften er forsinket, varsler de i juni 2020 om at det vil påløpe dagmulkt i samsvar med avtalens bestemmelser. Entreprenøren avviser imidlertid forbrukernes fortolkning av avtalen når det gjelder ferdigstillelse og dagmulkt.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 4. september 2020.

I januar 2021 gjentar forbrukerne kravet om dagmulkt som nå er oppgitt til kr 161 210 for 49 dager forsinket overlevering hvoretter entreprenøren fastholder at kravet om dagmulkt skal avvises.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne sender klage til Boligtvistnemnda den 18. februar 2021 med krav om kr 161 210 i dagmulkt.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne hadde etter en telefonsamtale med entreprenøren en forventning om at boligen ville være ferdig senest til påske 2020. De påpeker å ha gitt uttrykk for at ferdigstillestidspunktet var viktig og at de undertegnet avtalen fordi entreprenøren bekreftet at avtaleteksten (kun) er «*std. tekst og oppsett, vi [entreprenøren] bruker 6-8 mnd. på ferdigstillelse av boligen. Det alt kommer an på er saksbehandlingen i kommunen. Her håper vi på en avgjørelse og igangsettingstillatelse ila senest mai. Da skal datoene holde seg greit.*».

Imidlertid foreligger ikke IG før den 18. november 2019 uten at noen av partene krever seg løst fra avtalen slik det er åpnet for i avtalens pkt. 4.3. Da det viser seg at ferdigstillelse av boligen blir forsinket hovedsakelig på grunn av manglende IG, og overtagelsen først finner sted den 4. september 2020, krever forbrukerne i dagmulkt i 49 dager på kr 161 210. Kravet gjentas i forbrukernes tilsvaer den 10. april 2021.

Entreprenøren avviser forbrukernes krav og tolkning av kontrakten når det gjelder ferdigstillelse og dagmulkt, og fastholder at kontraktens pkt. 10.1 som beskriver avtalt byggetid gjelder. Ferdigstillelse i uke 33/20 som ble antydnet i møte i januar 2020, er kun veiledende slik det også er skrevet på fremdriftsplanen fra møtet. Dagmulkt etter dette tidspunktet er derfor utelukket.

I tilsvaer den 18. mars 2021 og den 30. april 2021 gjentar entreprenøren sin anførsler og fastholder av kravet om dagmulkt skal avvises. Han påpeker også at dagmulktkravet ikke ble fremsatt ved overtagelsen men at det tok fire og en halv måned fra overtagelsen før forbrukerne fremmet sitt påståtte krav om dagmulkt.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Innledning

Forbrukerne krever først dagmulkt fordi entreprenøren hadde lovet boligen ferdig til påske 2020. Når forbrukerne sender klagen til nemnda er dette kravet endret til at de krever dagmulkt på kr 161 210 for 49 kalenderdager forsinkelse fra den 18. juli til overtagelse den 4. september 2020. Entreprenøren avviser kravet da byggetiden på 405 kalenderdager med tillegg for ferier i flg. kontraktens pkt. 10.1, løper fra IG ble gitt den 18. november 2019 til den 27. desember 2020.

2.3.2 Dagmulkt i forhold til kontrakten

Nemnda viser til kontraktens pkt. 10.1 hvor det fremkommer at entreprenøren skal ferdigstille sine arbeidere på 405 kalenderdager med tillegg for ferier og inngått endringskontrakt. Det forutsettes da at IG er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren, samt at eventuelle forbehold er bortfalt.

Etter at entreprenøren den 11. september 2019 har mottatt rammetillatelse for boligen ber han forbrukerne om å sende ham utfylte ansvarsrettskjemaer for uavhengig kontroll av våtromsarbeider og kontroll av lufttetthet som skal vedlegges IG søknaden.

Den 14. oktober 2019 etterlyser entreprenøren den siste erklæringen om ansvarsrett for uavhengig kontroll som forbrukeren ennå ikke har sendt inn. Når den er mottatt sender entreprenøren inn søknad om IG som kommunen gir den 18. november 2019.

Nemnda vil først påpeke at ingen av partene har krevd seg løst fra kontrakten selv om IG først ble gitt den 18. november 2019 og ikke den 31. august 2019. Det er derfor den 18. november som er det riktige utgangspunktet for beregning av byggetid etter kontraktens pkt. 10. Her står det bla.:

«Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse fastsettes til 405 kalenderdager. 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».

Med oppstart den 18. november 2019 vil arbeidene pågå i juleferien 2019/2020, sommerferien 2020 og i påskeferien 2020 samt i juleferien 2021. Byggetiden på 405 kalenderdager skal derfor økes med 42 kalenderdager. Dette gir kontraktsfestet ferdigstillelsesdato den 7. februar 2021. Da boligen ble overtatt den 4. september 2020 er det godt innenfor tidsfristen og gir ikke forbrukeren rett til dagmulkt.

2.3.3 Avtale om tidligere overlevering

Nemnda skal så ta stilling til om entreprenøren har lovet boligen ferdig tidligere enn det som er avtalt i kontrakten. Det avgjørende er om entreprenørens utsagn er å anse som bindende avtaler om en annen ferdigstillelsesdato enn det som fremkommer av kontrakten.

I den forbindelse viser nemnda til fremdriftsplanen som forbrukerne fikk oversendt etter fremdriftsmøte i januar 2020. Planen viser overlevering av boligen i uke 33/2020 (10. – 16. august). Fremdriftsplanen har imidlertid påskriften «*Dette er en veiledende fremdriftsplan. Planlagt byggetid i kontrakten er overordnet fremdriftsplan*».

Dette gir ikke uttrykk for et bindende løfte bare hva man antar vil bli ferdigstillelsesdatoen. Forbrukerne påpeker også at partene i fremdriftsmøtet var enige om at det evt. skal beregnes dagmulkt etter den 18. juli 2020. Entreprenøren er uenig i dette og vil derfor ikke rette møtereferatet. Nemnda finner imidlertid ingen dokumentasjon som underbygger at den ene påstanden er riktigere enn den andre. Siden det er et grunnleggende prinsipp at bevisbyrden påhviler den som klager, kommer nemnda til at forbrukerne ikke får medhold så lenge slik dokumentasjon ikke er fremlagt. Nemnda behøver derfor ikke å ta stilling til om dagmulktkravet er fremsatt for sent.

3. Nemnda har kommet fram til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukerne får ikke medhold og entreprenøren skal ikke betale dagmulkt.