

Protokoll i sak 1426/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. september 2023

Saken gjelder: Krav om dagmulkt.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 5. februar 2022 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Kontrakten gjelder kjøp av en eierseksjon som er en treroms leilighet i første etasje i et boligbygg på et område med flere rekkehus og tomannsboliger.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 3 418 000.

I kontraktens pkt. 7.1 fremkommer det at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er 150 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.

I kontraktens pkt. 17 «Særlige bestemmelser» er det inntatt som tillegg til kontraktens pkt. 7 følgende forbehold:

«På tidspunkt for inngåelse av denne kjøpekontrakt er det en noe uoversiktlig situasjon i Norge knyttet til ettervirkningene av COVID-19. Det er derfor usikkert om fremdriften kan bli påvirket av dette, f.eks. grunnet leverandørfordringer på innsatsfaktorer og/eller mangel på arbeidskraft utførende entreprenører, hos selger eller hos andre aktører i prosjektet. Tidspunktet i avtalens pkt. 7.1(1) er derfor ikke bindende for selger og utløser ikke krav på dagmulkt, dersom overskridelsen skyldes ettervirkningene av pandemien, og/eller selger har krav på tilleggsfrist etter buofl § 11. Selger skal varsle kjøper dersom det oppstår forhold som er knyttet til ovenstående og som medfører at nevnte tidsfrist forskyves»

Forbrukerne anfører at det i kontraktsmøte den 5. februar 2022 ble avtalt at overtagelse av leiligheten skulle være den 1. august 2022. Nemnda vil bemerke at det ikke er fremlagt referat fra dette møte.

Den 13. mai 2022 sender entreprenøren ut «Varsel om krav på fristforlengelse på grunnlag av Ukraina-krigen og sanksjoner, samt Covid-19 pandemien». Entreprenøren viser her til kontraktens pkt. 17 som er gjengitt ovenfor, uten at det er oppgitt antall dager fristforlengelse.

Den 20. juni 2022 etterlyser forbrukerne informasjon fra entreprenøren om status fremdrift. Entreprenøren svarer «Slik det ser ut akkurat nå så ser jeg ikke for meg at vi klarer det før uke 33/34» Betalingsfristen er «senest 3 dager før overlevering».

Den 8. juli 2022 mottar forbrukerne siste faktura på leiligheten og faktura som gjelder tillegg i forandringskontrakter.

Den 1. august 2022 sender forbrukerne en e-post til entreprenøren og påpeker at opprinnelig overtagelse er i dag. De etterlyser derfor status ang. forsinkelsen. Entreprenøren svarer dagen etter at ny dato for overtagelse er forventet den 26. august 2022. Denne datoen bekrefter entreprenøren i en e-post den 9. august 2022.

I brev datert den 11. august 2022 innkaller entreprenøren forbrukerne til forhåndsbefaring den 26. august 2022 og til ferdigbefaring og overtagelse den 2. september 2022.

Den 15. august 2022 varsler forbrukerne entreprenøren om at de vil kreve dagmulkt fra 1. august 2022. Kravet gjentas den 21. august 2022.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 2. september 2022. Protokollen er ikke fremlagt for nemnda. Forbrukerne instruerer eiendomsmegleren om å ikke utbetale kr 85 450 til entreprenøren. Beløpet skal dekke dagmulkt.

Den 12. september 2022 innrømmer entreprenøren at en eventuell dagmulkt vil være fra og med den 29. august til og med den 2. september 2022.

Deretter utveksler partene noen e-poster hvoretter entreprenøren den 3. oktober 2022 avviser forbrukernes krav om dagmulkt.

Forbrukeren fremhever at entreprenøren i korrespondansen med dem ikke har framsatt noe (konkret)krav om fristforlengelse.

Den 15. desember 2022 fremsetter entreprenøren et forlikstilbud ved å betale kr 12 817,50 for fem dager utsatt overlevering.

Forbrukerne avviser entreprenørens forlikstilbud, men fremsetter ett mottilbud på kr 60 000. Dette blir ikke akseptert av entreprenøren.

Partene kommer derfor ikke til enighet og forbrukerne sender klage til Boligtvistnemnda den 1. mars 2022 med krav om kr 85 450 i dagmulkt.

Entreprenøren inngir tilsvar den 2. juni 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 5. februar 2022 inngår «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427.

Kontrakten gjelder kjøp av en eierseksjon som er en treroms leilighet i første etasje i et boligbygg på et område med flere rekkehus og tomannsboliger.

I kontraktens pkt. 7.1 fremkommer det at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er 150 kalenderdager.

I kontraktens pkt. 17 «*Særlige bestemmelser*» er det inntatt som tillegg til kontraktens pkt. 7, forbehold om at den uoversiktlig situasjon i Norge knyttet til ettervirkningene av COVID-19 kan føre til at fremdriften kan bli påvirket. Tidspunktet i avtalens pkt. 7.1 er derfor ikke bindende for selger og utløser ikke krav på dagmulkt.

Boligen skulle etter forbrukernes oppfatning vært overtatt den 1. august 2022, men ble først overtatt ved overtagelsesforretning den 2. september 2022. Forbrukerne anfører at entreprenøren ikke har krav på forlenget byggetid og han har heller ikke varslet om utsettelsen. De krever derfor dagmulkt i 25 kalenderdager på kr 85 450. Entreprenøren har avvist kravet, men innrømmet å betale dagmulkt i fem kalenderdager tilsvarende kr 2 563,50. Dette tilbudet er avvist av forbrukerne som fastholder sitt krav og de har derfor sendt saken til Boligtvistnemnda den 1. mars 2022.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at det i kontraktsmøte den 5. februar 2022 ble avtalt at overtagelse av leiligheten skulle være den 1. august 2022. Nemnda vil bemerke at det ikke er fremlagt referat fra møtet som dokumenterer dette. I juni 2022 etterlyser forbrukerne fremdriftsstatus og entreprenøren svarer da at han ikke klarer å ha leiligheten ferdig før i uke 33/34. Senere informerer han om at tømmerne har tatt ferie og at forventet overtagelse vil være den 26. august 2022. Datoen gjentas av entreprenøren den 9. august 2022, men allerede etter tre dager, den 12. august 2022 innkaller han forbrukerne til overtagelse den 2. september 2022. Overtagelsesforretningen gjennomføres og forbrukeren varsler da om at de vil kreve dagmulkt i 25 dager fra 1. august 2022 til og med den 2. september 2022, totalt kr 85 450. Entreprenøren avviser kravet, men fremsetter senere et forlikstilbud som forbrukerne ikke aksepterer. De fremsetter da et mottilbud som entreprenøren ikke aksepterer og tvisten dreier seg derfor om forbrukerne har krav på dagmulkt i 25 dager, totalt kr 85 450 (1 promille av vederlaget).

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever dagmulkt (1 promille av vederlaget) på kr 85 450 for 25 kalenderdager forsinkelse fra den 1. august 2022 til overtagelse den 2. september 2022. Entreprenøren har avvist kravet.

1) Avtalt byggetid:

Nemnda vil først se på kontraktens bestemmelser som regulerer byggetid. I pkt. 6.2 står det at forbrukeren skal stille sikkerhet 14 dager etter kontraktsinngåelse. Finansieringsbeviset er datert den 7. februar 2022. På grunn av at det her dreier seg om en leilighet i ett boligbygg, som hadde byggestart allerede den 17. september 2021, legger nemnda til grunn at byggetiden for leiligheten startet da forbrukerne fremla finansieringsbevis den 7. februar 2022.

I kontraktens pkt. 7.1 står det at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er fastsatt til 150 kalenderdager. Byggetiden skal tillegges 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien og (7+7) kalenderdager dersom arbeidene berøres av jule- og påskeferien. I denne saken skal det tillegges 21 kalenderdager for sommerferien og 7 kalenderdager for påskeferien 2022. I forandringskontrakt nr. 3 som er inngått den 15. mars 2022, har entreprenøren varslet om 7 dager forlenget byggetid. I tillegg kommer ytterligere 2 kalenderdager på grunn av bla. nasjonale/regionale fridager. Da det allerede er tillaget 7 kalenderdager for påsken 2022 skal det etter nemndas oppfatning, kun tillegges 7 kalenderdager og ikke 7 pluss 2 kalenderdager. Total byggetid blir da $(150+21+7+7) = 185$ kalenderdager. Med byggestart den 7. februar 2022 bli datoen for overtagelse den 11. august 2022. Boligen ble overtatt den 2. september 2022 og forbrukerne har derfor krav på dagmulkt

i 22 dager. Samlet vederlag er oppgitt til kr (3 418 000 + 16 463) = kr 3 434 463. I flg. buofl § 18 annet ledd skal dagmulkten være 0,75 promille av samlet vederlag og utgjør derfor kr 2 576 pr. kalenderdag, totalt kr 56 672.

2) *Forbehold om Covid:*

I denne saken er ikke Covid påberopt som grunnlag for forsinkelse. Derfor er forbeholdet som er tatt angående Covid, irrelative.

3) *Krig i Ukraina*

I den aktuelle saken har entreprenøren påberopt seg krig i Ukraina som årsak til at det ble forsinkelse. En krigssituasjon kan etter omstendighetene utløse rett til fristforlengelse, jf. buofl §11 første ledd bokstav c).

Dette reiser flere spørsmål, men det grunnleggende er om entreprenøren har varslet forbrukeren om dette i tide jf. buofl § 11. fjerde ledd som har ordlyden "*Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet, er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstende som gjev krav på lenging*".

Det første varslet som entreprenøren gir forbrukeren om en mulig fristforlengelse, kommer den 13. mai 2022. Dette er imidlertid bare en forhåndsvarsel og er derfor ikke et krav som avbryter fristen etter buofl § 11 fjerde ledd.

Deretter sender entreprenøren en e-post til forbrukeren den 20. juni 2022 (**s. 15**) hvor han skriver at «*Slik jeg ser det nå så ser jeg ikke for meg at vi klarer det før i uke 33/34*». Nemnda vil bemerke at sist dag i uke 34/2022 er den 28. august. Årsaken ble oppgitt å være manglende vareleveranser (gulv og dører).

Den 2. august 2022 oppgir entreprenøren at «*[...].....såvidt jeg kan se har vi nå fått alt vi trenger for å ferdigstille boligen. Men tømmerne har tatt ferie[...]. Jeg satser på at du kan overta leiligheten i løpet av august, jeg setter 26.08 som forventet overtagelse*».

Den 9. august 2022 gjentar entreprenøren i en e-post til forbrukerne at overtagelsen vil være den 26. august 2022.

Alt dette er ytterst vage formuleringer som ikke knytter forsinkelsen til krigen. Varslene må derimot oppfattes som generell informasjon om byggesaken og er derfor ikke utformet i tråd med at det er et rettslig krav som fremsettes og som avbryter fristen i buofl § 14 første ledd.

Entreprenøren er derfor bundet av avtalen om tidspunkt for overtagelse som er den 11. august 2022, se utregning ovenfor. Boligen ble overtatt den 2. september 2022. Det er 22 kalenderdager forsinket og forbrukerne har krav på dagmulkt som er 0,75 promille av samlet vederlag [kr (3 418 000 + 16 463) = kr 3 434 463] og utgjør kr 2 576 pr. kalenderdag, totalt kr 56 672, jf. buofl § 18 annet ledd.

3. Nemnda har kommet fram til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale dagmulkt i 22 kalenderdager på kr 56 672, jf. buofl § 18 annet ledd.