

## Protokoll i sak 1438/2023

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 23. november 2023

**Saken gjelder:** Krav om dagmulkt.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 2. mai 2021 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Kontrakten gjelder kjøp av en enebolig.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 6 680 837.

I kontraktens pkt. 9.1 fremkommer det at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er 380 kalenderdager. I tillegg kommer ferier på hhv. 21 og 7 kalenderdager. Det forutsettes da at IG er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren, og eventuelle forbehold er bortfalt.

Vedlegg til kontrakten er Leveransebeskrivelse.

Forbrukerne anfører at de i april 2021 bekreftet at finansieringen var i orden uten at entreprenøren etterspurte noen skriftlig dokumentasjon.

Kommunen gir igangsettingstillatelse (IG) den 15. november 2021.

Den 13. desember 2021 avholdes det Igangsettingsmøte med partene til stede. I møtereferatets pkt. 3 står det at byggetiden på 380 dager ikke begynner å løpe før forbrukerne legger frem finansieringsbevis og at forbrukerne derfor skal kontakte banken for å få bekreftet at finansieringen er i orden.

Den 23. desember 2021 bekrefter forbrukernes bank i en e-post at finansieringen er i orden. Denne bekreftelsen videreformidler forbrukerne til entreprenøren samme dag.

I en e-post den 1. februar 2023 bekrefter entreprenøren imidlertid at han allerede den 15. desember 2021 mottok finansieringsbevis og at "det er fra denne dato byggetiden på 380 kalenderdager + ferier begynner å løpe".

Underveis i byggeprosjektet har partene inngått tre forandringskontrakter. I forandringskontrakt nr. 1 er det avtalt fristutvidelse på 7 dager og i forandringskontrakt nr. 3 er det også avtalt fristutvidelse på 7 dager.

Den 18. mai 2022 sender entreprenøren ut «Varsel om krav på fristforlengelse på grunnlag av Ukraina-krigen og sanksjoner, samt Covid-19 pandemien». Entreprenøren viser her bla. til kontraktens pkt. 17, "Særlige bestemmelser". Nemnda vil bemerke at dette punktet i kontrakten ikke gjelder "Særlige bestemmelser", men "Informasjonsplikt om særlige lønns- og arbeidsvilkår". Det er derimot kontraktens pkt. 19 som gjelder "Særlige bestemmelser", men her er det ikke tatt noen forbehold slik som entreprenøren beskriver.

Den 23. desember 2022 sender entreprenøren en e-post til forbrukerne hvor han gir en statusoppdatering og skriver "dere må nok belage dere på at overlevering blir i slutten av mars og ikke i slutten av februar som tidligere anslått".

Forbrukeren aksepterer ikke forsinkelsen og varsler entreprenøren i en e-post den 31. januar 2023 om at de vil kreve dagmulkt.

Den 1. februar 2023 avviser entreprenørens krav om dagmulkt. Han fremhever å ha hatt flere problemer med byggeprosessen bla. sykdom hos tømmerne og forsinkede leveranser. Dette har han tidligere har oppdatert forbrukerne om i brev den 18. mai 2022. Forbrukeren påpeker imidlertid at entreprenøren i denne e-posten (1. februar 2023) ikke har fremsatt noe krav om tilleggsfrist.

Den 23. mars 2023 skriver entreprenøren i en e-post til forbrukerne "Så lenge brukstillatelsen er på plass innen neste fredag, er vi klare for overtagelse 31.03.23 klokken 10:00 – passer det for dere? Kaller i så fall inn til en tentativ overtagelse denne dagen".

Kommunen ga midlertidig brukstillatelse den 27. mars 2023.

Den 28. mars 2023 sender entreprenøren en e-post til forbrukerne hvor han minner om at alle manglende innbetalinger må være i orden før overtagelsen førstkommende fredag (31. mars 2023). Forutsetningen er at skjøtet er tinglyst før overtagelsen.

Den 30. mars 2023 sender entreprenøren "Innkalling til ferdigbefaring og overtagelsesforretning" til forbrukerne. Tidspunktet for overtagelsen er satt til 17. april 2023 kl. 12:00.

Samme dato sender også entreprenøren en ny e-post til forbrukerne hvor han gjentar at hele vederlaget må være innbetalt før overtagelsen.

Den 1. april 2023 bekrefter forbrukerne at de har sendt slutfakturaen fra entreprenøren til banken for utbetaling, men fått beskjed om at utbetalingen først kan skje etter overtagelsen.

Den 12. april 2023 utveksler partene noen e-poster på grunn av problemer med å få tinglyst skjøtet. Dette fører til at banken ikke vil utbetale slutfakturaen. Årsaken til problemet opplyses å være at kartverket har overført hjemmelen for hele tomten og ikke bare den seksjonen som tilhører forbrukernes bolig.

Etter at tinglysningen er i orden og hele kontraktsummen er betalt, overtas boligen ved overtagelsesforretning den 20. april 2023.

I og med at entreprenøren har avvist forbrukernes krav om dagmulkt, kommer ikke partene til enighet og forbrukerne sender klage til Boligtvistnemnda den 25. april 2023 med krav om dagmulkt i 62 dager a kr 8 190,83. Totalt kr 507 831,46.

Entreprenøren inngir tilsvar den 6. juli 2023. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvar den 18. august 2023. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 18. september 2023. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvar den 26. september 2023. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 12. oktober 2023. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 2. mai 2021 inngår «*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*» - Byggblankett 3425. Kontrakten gjelder kjøp av en enebolig.

I kontraktens pkt. 9.1 står det at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er 380 kalenderdager. I tillegg komme ferier på hhv. 21 og 7 kalenderdager. Det forutsettes da at IG er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren, og eventuelle forbehold er bortfalt. Underveis i byggeprosjektet har partene inngått tre forandringskontrakter hvorav det i to av kontraktene er avtalt fristutvidelse på hhv. 7 +7 dager.

Underveis i prosjektet har entreprenøren ved flere anledninger informert om mulig utsettelse av avtalt overtagelse og bla. sendt brev til forbrukerne med overskriften «*Varsel om krav på fristforlengelse på grunnlag av Ukraina-krigen og sanksjoner, samt Covid-19 pandemien*».

Kommunen gir igangsettingstillatelse (IG) den 15. november 2021.

Forbrukeren anfører at de allerede i april 2021 bekreftet at finansieringen var i orden og at de den 23. desember 2021 gjentok dette i en e-post til entreprenøren.

På grunn av forsinkelser med seksjonering og tinglysning av skjøtet, som forbrukerne anfører er entreprenørens ansvar, utsettes den varslede overtagelsen som var den 17. april 2023, til den 20. april 2023.

Twisten dreier seg om forbrukerne krav om dagmulkt og hvem det er som har ansvaret for at boligen ble overlevert senere enn det som forbrukerne mener er avtalt.

### *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukerne anfører at de allerede i april 2021 var i kontakt med entreprenøren angående byggelån og finansiering. De bekreftet allerede da at finansieringen var i orden uten at

entreprenøren etterspurte noe skriftlig bekreftelse. Forbrukerne legger derfor til grunn at forbeholdet om finansiering bortfalt i april 2021 selv om de først den 23. desember 2021 bekreftet dette skriftlig. I og med at igangsettingstillatelsen (IG) ble gitt den 15. november 2021, forutsetter forbrukerne at byggetiden startet denne dagen.

Entreprenøren legger til grunn at finansieringen først ble bekreftet å være i orden den 23. desember 2021 og at dette er riktig dato for byggestart.

Når det gjelder spørsmålet om hvem det er som har ansvaret for seksjoneringen, påpeker forbrukerne at entreprenøren har bekreftet at han vil sørge for at dette blir gjort. Entreprenøren er ikke enig og fremhever at dette arbeidet ikke er en del av kontrakten og utenfor hans fagfelt. Arbeidet med seksjoneringen ble utført kun av kulanshensyn.

Entreprenøren sendte den 23. desember 2022 en e-post til forbrukerne der han skriver "*dere må nok belage dere på at overleveringen blir i slutten av mars og ikke i slutten av februar som tidligere anslått*".

På grunn av forsinket overlevering varsler forbrukerne entreprenøren den 31. januar 2023 om at de vil kreve dagmulkt.

Den 1. februar 2023 avviser entreprenøren kravet om dagmulkt. Han fremhever å ha hatt flere problemer med prosessen bla. covid, krig i Ukraina, sykdom hos tømmerne og forsinkede leveranser. Dette har han tidligere har oppdatert forbrukerne om i brev den 18. mai 2022. Forbrukeren påpeker imidlertid at entreprenøren i denne e-posten (1. februar 2023) eller tidligere ikke har fremsatt krav om tilleggsfrist.

Den 23. mars 2023 sendte entreprenøren en ny e-post til forbrukerne der han skriver "*Så lenge midlertidig brukstillatelse er på plass innen neste fredag (31. mars 2023) er vi klare for overtagelse den 31.03.20.klokken 10:00*".

Forbrukerne anser ikke de ovennevnte e-postene som varsler om overtagelse og påpeker at entreprenøren først den 30. mars 2023 varslet om at overtagelsen skulle finne sted den 17. april 2023.

På grunn av forsinkelsen som har oppstått krever forbrukerne dagmulkt tilsvarende 1 promille av samlet vederlag i 62 kalenderdager; totalt kr 507 831,46. I senere tilsvar er kravet økt til 85 kalenderdager (fra IG ble gitt den 15. november 2021 til 20. april 2023) slik at dagmulkten utgjør kr 696 221.

Entreprenøren anfører at forsinkelsen skyldes hindringer utenfor hans kontroll og han avviser kravet.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

Forbrukerne krever først dagmulkt (1 promille av vederlaget) på kr 507 831,46 for 62 kalenderdager forsinkelse fra den 17. februar 2023 til overtagelse den 20. april 2023. Senere blir kravet økt til 85 kalenderdager (fra IG ble gitt den 15. november 2021 til 20. april 2023) slik at dagmulkten utgjør kr 696 221. Entreprenøren har avvist kravet.

#### *1) Avtalt byggetid:*

Nemnda vil først se på kontraktens bestemmelser som regulerer byggetid. I pkt. 9.1 står det at forbrukeren skal stille sikkerhet senest fire uker før byggestart, jf. pkt. 7.2. Selv om forbrukerne anfører at de allerede i april 2021 var i kontakt med entreprenøren angående byggelån og finansiering, var det først den 23. desember 2021 at de skriftlig bekreftet at finansieringen var i orden. Nemnda viser her til kontraktens pkt. 7.2 hvor det bla. står at bekræftelsen skal være skriftlig og at beløpet skal være reservert den inngåtte kontrakten.

Selv om entreprenøren kunne ha ventet med byggestart til fire uker etter den 23. desember 2021, har han akseptert at byggetiden starter denne datoen, hvilket også nemnda legger til grunn. Forbrukeren kan derfor ikke bli hørt med at byggetiden startet da igangsettingstillatelsen (IG) ble gitt den 15. november 2021.

I kontraktens pkt. 9.1 står det at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er fastsatt til 380 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 7 kalenderdager for juleferie 2021, 7 kalenderdager for påskeferien 2022, 21 kalenderdager for sommerferien 2022 og 7 kalenderdager for juleferien 2022. I forandringskontrakt nr. 1 og nr. 3 har entreprenøren varslet om 7 + 7, totalt 14 kalenderdager forlenget byggetid.. Total byggetid blir da  $(380+7+7+21+7+7+7) = 436$  kalenderdager. Med byggestart den 23. desember 2021 blir datoen for overtagelse den 4. mars 2023. Boligen ble overtatt den 20. april 2023 og forbrukerne har derfor krav på dagmulktt i 47 dager. Samlet vederlag er oppgitt til kr 8 190 833,50. I flg. buofl § 18 annet ledd skal dagmulkten være 1,0 promille av samlet vederlag og utgjør derfor kr 8 190,83 pr. kalenderdag, totalt kr 384 969.

Nemnda vil påpeke at entreprenøren ikke kan få medhold i at han rettmessig varslet forbrukerne den 23. mars 2023 om at boligen ville være "*klar til overtagelse*" den 31. mars 2023. Dette er ikke ett varsel om overtagelse i henhold til buofl § 15. Den riktige innkallingen til overtagelsesforretning er datert den 30. mars 2023.

#### 2) *Ansvar for forsinkelse med seksjonsbegjæringen:*

Forbrukerne påpeker at entreprenøren har bekreftet at han vil sørge for og at han senere har forestått arbeid med seksjonering av tomte. Forsinkelsen som har oppstått som følge av dette er derfor entreprenørens ansvar. Entreprenøren er ikke enig og fremhever at seksjonering av tomte som forbrukerne eier, ikke er en del av kontrakten. Dette er arbeid som er utenfor hans fagfelt og som han utførte kun av kulanshensyn.

Nemnda vil først påpeke at «*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*» - Byggblankett 3425 - som partene har inngått, ikke omfatter arbeider knyttet til seksjonering av tomten. Riktig nok har entreprenøren påtatt seg å hjelpe forbrukerne med å fylle ut nødvendige skjemaer, men han skriver i en e-post til forbrukerne den 4. november 2021 at "*Dette er utenfor vårt fagfelt*" og at forbrukerne derfor bør kontakte en advokat før seksjonsbegjæringen sendes. I e-posten gjør entreprenøren forbrukerne også oppmerksom på at seksjonering ofte tar lang tid. I senere tilsvaer har entreprenøren gjentatt dette og anført at han hjalp forbrukerne med seksjoneringen kun av kulanshensyn.

Nemnda finner ikke at det er inngått en egen avtale om at entreprenøren skal forestå seksjonering av tomte. Han kan derfor ikke være ansvarlig for den forsinkelsen som har oppstått som følge av dette.

### 3) *Forbehold om Covid:*

I denne saken er ikke Covid påberopt som grunnlag for forsinkelse selv om det er nevnt i entreprenørens brev til forbrukerne den 18. mai 2022. Derfor er forbeholdet som er tatt angående Covid, irrerelevant.

### 4) *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 18. 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 23. desember 2022 hvor han skriver at "*dere må nok belage dere på at overleveringen blir i slutten av mars og ikke i slutten av februar som tidligere anslått*".

Den 23. mars 2023 sender entreprenøren en ny e-post til forbrukerne der han skriver "*Så lenge midlertidig brukstillatelse er på plass innen neste fredag er vi klare for overtagelse den 31.03.20.klokken 10:00*".

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 4. mars 2023, se utregning ovenfor. Boligen ble overtatt den 20. april 2023. Det er 47 kalenderdager forsinket, og forbrukerne har krav på dagmulkt. I flg. buofl § 18 annet ledd skal dagmulkten være 1,0 promille av samlet vederlag og utgjør derfor kr 8 190,83 pr. kalenderdag, totalt kr 384 969.

### **3. Nemnda har kommet fram til følgende enstemmige konklusjon:**

- Forbrukeren får delvis medhold og entreprenøren skal betale dagmulkt i 47 kalenderdager på kr 384 969.