

Protokoll i sak 1201/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. november 2020

Saken gjelder: Krav om innbetaling av sluttoppgjør.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 30. juni 2016 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Avtalen gjelder oppføring av en enebolig og en garasje. Vedlegg D1 til avtalen er en Faktureringsplan datert den 1. mars 2016.

Vederlaget er i avtalens pkt. 6.1 avtalt til kr 7 762 880 inkludert merverdiavgift og skal i henhold til avtalens pkt. 6.3 ikke indeksreguleres. Forbrukeren bestiller i tillegg flere endringsarbeider underveis i byggeprosessen.

For eventuelle tilleggsarbeider er det i avtalens pkt. 19.13 avtalt at timeprisen for tømmer er kr 725 inkludert merverdiavgift og at påslagsprosenten for varer og underentreprenører er 15%.

Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er 300 kalenderdager etter at entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelsen er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren, og eventuelle forbehold er bortfalt. Ferdigstillelsen forlenges med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien og ytterligere 7+7 kalenderdager dersom arbeidene berøres av påske- og juleferien. Arbeidene opplyses å ha startet den 1. juli 2016. Entreprenøren anfører at boligen ble overtatt den 19. mai 2017, men forbrukeren legger til grunn at overtagelsen skjedde den 26. mai 2017 fordi det ikke forelå brukstillatelse før på denne datoen. I protokollen fra befaringen den 19. mai 2017 som forøvrig ikke er undertegnet av forbrukeren, er det også inntatt et betydelig antall mangler, men det er ikke tatt forbehold om at en del av vederlaget vil bli tilbakeholdt.

Den 6. september 2017 sender forbrukeren en oversikt over ikke utbedrede feil og mangler til entreprenøren og fremhever at kontraktsbeløpet nå er betalt. Forbrukeren varsler samtidig om at ytterligere utbetalinger stoppes inntil gjenstående utbedringer av feil og mangler er utført og sluttoppgjøret er gjennomgått.

Entreprenøren svarer den 24. november 2017 at han nå har utført en vesentlig del av reklamasjonsarbeidene. Verdien av det arbeidet som fortsatt gjenstår anslår entreprenøren til ca. kr 50 000 mens utestående beløp er kr 685 440. Entreprenøren vil derfor ikke gjøre ytterligere tilleggsarbeider før forbrukeren har innbetalt utestående beløp

Den 8. desember 2017 påpeker forbrukeren i en e-post til entreprenøren at det fortsatt gjenstår en del «kritiske» punkter som enda ikke er utbedret. Uansett vil forbrukeren nå utbetale

tilleggsregningen for boden og når resten av arbeidene er avsluttet, ønsker han en gjennomgang av endringsmeldingene før utbetaling av sluttoppgjøret.

Den 12. desember 2017 bekrefter forbrukeren at han har innbetalt kr 200 000 samt avklart retur av gulv som utgjør kr 94 000, slik at innbetalt beløp nå utgjør kr 294 000. Samtidig etterlyser forbrukeren ferdigstilling av entreprenørens resterende arbeider som hindrer «*ibrukstagelse/egen ferdigstilling av arealer/områder*».

Ettårsbefaring gjennomføres den 24. oktober 2018.

Den 12. november 2018 skriver entreprenøren i en e-post til forbrukeren at han savner tilbakemelding på sluttoppgjørskravet som nå er kr 411 648,34. I følge avtalen skulle forbrukeren innbetale beløpet etter at flisene på badet i loftsetasjen var utbedret.

Den 14. november 2018 påpeker forbrukeren i en e-post til entreprenøren at det ikke er foretatt noen overtagelse av utleieleiligheten. Samtidig krever forbrukeren kr 116 443,20 i dagmulkt for 15 dager forsinket overlevering av boligen, og kr 30 210 for 30 dager forsinket overlevering av utleieleilighet, garasje og boder. Totalt kr 146 653,20.

Dagen etter kommenterer entreprenøren forbrukerens innsigelser mot flere endringsmeldinger (E05, E17, E18, E22, E23, E26, E27) samt at han avviser kravet om dagmulkt.

Den 21. november 2018 svarer forbrukeren entreprenøren og påpeker samtidig at han ikke har kunnet kommentere sluttoppgjøret før alle kontraktsarbeidene er ferdigstilt.

Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren sender klage til Boligtvistnemnda den 23. januar 2020 med krav om innbetaling av kr 411 648.

I tilsvaret den 1. juli 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og påpeker at kravet i endringsmeldingen som gjelder pumpekummen er fremsatt for sent og at entreprenøren selv har valgt å la sluttoppgjøret ligge fra desember 2018 til han oversender det i januar 2020. Forbrukeren erkjenner etter dette å skylde entreprenøren kr 63 823,64, men ikke kr 411 648 slik entreprenøren krever.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 30. juni 2016 inngår kontrakt - Byggblankett 3425 - om oppføring av en enebolig og en garasje. Vedlegg D1 til kontrakten er en betalingsplan og i henhold til kontraktens pkt. 6.3 skal ikke vederlaget indeksreguleres. Forbrukeren bestiller også flere tilleggsarbeider underveis i byggeprosessen. Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er i henhold til kontraktens pkt. 9.1, 300 kalenderdager. Entreprenøren anfører at boligen ble overtatt den 19. mai 2017, men forbrukeren legger til grunn at overtagelsen skjedde den 26. mai 2017 fordi det ikke forelå brukstillatelse før denne datoen. Han undertegner derfor ikke protokollen på befaringen den 19. mai 2017.

Den 6. september 2017 sender forbrukeren en oversikt over ikke utbedrede feil og mangler til entreprenøren og fremhever at kontraktsbeløpet nå er betalt. Forbrukeren varsler samtidig om at ytterligere utbetalinger (av tilleggsarbeider) stoppes inntil gjenstående utbedring av feil og mangler er utført og sluttoppgjøret er gjennomgått. Deretter oppstår det en tvist om

sluttoppgjøret på kr 411 648,34 som entreprenøren anfører at forbrukeren skulle innbetale etter at flisene på badet i loftsetasjen var utbedret. I november 2018 påpeker forbrukeren at det ikke er foretatt noen overtagelse av utleieleiligheten og at han ikke har kunnet kommentere sluttoppgjøret før alle kontraktsarbeidene er ferdigstilt. Samtidig krever han kr 116 443,20 i dagmulkt for 15 dager forsinket overlevering av boligen og kr 30 210 for 30 dager forsinket overlevering av utleieleilighet, garasje og boder. Entreprenøren avviser kravet om dagmulkt og kommer ikke til enighet med forbrukeren om sluttoppgjøret. Han sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 23. januar 2020 med krav om innbetaling av kr 411 648.

I tilsvar den 1. juli 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og påpeker at kravet i endringsmeldingen som gjelder pumpekummen, er fremsatt for sent og at entreprenøren selv har valgt å la sluttoppgjøret ligge fra desember 2018 til han oversender det i januar 2020.

Forbrukeren erkjenner etter dette å skylde entreprenøren kr 63 823,64, men ikke kr 411 648 slik entreprenøren krever.

Etter at tvisten om tillegg for trapp (E18) er løst, dreier tvisten seg om følgende endringsmeldinger i tillegg til krav om dagmulkt:

1. E05 – Avløpspumpe
2. E17 – Jordslåing
3. E22 – Tillegg rørlegger
4. E23 – Tillegg elektriker
5. E26 – Diverse tillegg entreprenør
6. E27 – Tillegg for dør i garasjeport

Nemndas sekretær har henvendt seg til entreprenøren flere ganger med spørsmål om han kan fremlegge endringsmeldingene og korrespondansen i forbindelse med disse. Det har han ikke kunnet gjøre og det klare utgangspunktet er da at han ikke vil få medhold fordi han ikke kan dokumentert sitt krav.

2.2 E05 - Avløpspumpe

2.2.1 Partenes anførsler

Entreprenøren krever kr 124 631,25 for montering av en avløpspumpe som måtte monteres fordi boligens tilkoblingspunkt lå høyere enn vist på de tegningene som entreprenøren fikk av forbrukeren. I forbindelse med gjennomgang av tilbudet tok entreprenøren spesielt opp påkobling av kloakken og forbrukeren opplyste da at påkoblingspunktet var «klart» uten å informere om behovet for en pumpe. Entreprenøren la derfor denne opplysningen til grunn for tilbudet. Når det senere viste seg at det var behov for en pumpe, varslet entreprenøren forbrukeren muntlig om dette. Forbrukerens åpenbare oppvaktet for øvrige forhold i prosjektet skulle etter entreprenørens oppfatning, tilsi at dette helt klart var noe forbrukerne måtte forstå at ville utgjøre et tillegg. Endringsavtalen er ikke fremlagt for nemnda, men entreprenøren anfører at han oversendte kravet på kr 124 631,25 til forbrukeren den 28. november 2016 og at forbrukeren den 7. desember 2016 kommenterer at «kloakkpumpe: sikkert grei denne og men ønsker bare å sjekke litt rundt denne først, håper det er greit». Deretter går det nesten to år før forbrukeren avviser kravet den 14. november 2018 fordi entreprenøren ikke varslet om tilleggskostnaden i tide. Dokumentasjon som underbygger dette er ikke fremlagt for nemnda. Entreprenøren fremhever at forbrukerens innsigelse er fremsatt for sent og fastholder kravet.

Forbrukeren anfører at endringsmeldingen med kravet på kr 124 631,25 ikke ble fremsatt før «noe tid etter» at pumpekummen allerede var montert og at han deretter avviste kravet uten ugrunnet opphold. Entreprenøren opplyste heller ikke om noen alternative måter å løse avløps situasjonen på. Forbrukeren påpeker videre at en avklaring av fallforholdene for avløpsledningen inngår som en del av det han forventet at entreprenøren undersøkte før kontrakten ble undertegnet. Videre fremhever forbrukeren at han etter å ha mottatt kravet og avvist dette, ble enig med entreprenøren om å la diskusjonen vente til sluttoppgjøret.

Den 15. november 2018 gjentar forbrukeren sine anførsler og fremhever at kloakken har rent unna hele sommeren 2018 uten at det har vært behov for avløpspumpe som derfor først ble startet i oktober 2018. Han stiller derfor spørsmål ved om montering av avløpspumpe var nødvendig.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren krever kr 124 631,25 for montering av en avløpspumpe/pumpekum som er nødvendig på grunn av at tilknytningspunktet på avløpsledningen ligger høyere enn det forbrukeren har oppgitt til entreprenøren. Forbrukeren har avvist kravet fordi det ikke ble fremsatt før «noe tid etter» at pumpekummen allerede var montert og at han deretter avviste kravet uten ugrunnet opphold. Kravet er heller ikke dokumentert. Slik det er fremstilt ser det ut for at det her er snakk om et forbrukerforhold da opplysninger på de tegninger som entreprenøren mottok var feil. Nemnda går imidlertid ikke nærmere inn på dette.

Utgangspunktet er at entreprenøren kan kreve justering av vederlaget som følge av et tilleggsarbeid. Kravet skal fremsettes i forbindelse med (2-3 uker) men senest før tilleggsarbeidet starter, jf. buofl § 42 annet ledd bokstav a. I dette tvistepunktet har ikke det skjedd.

Det er imidlertid gjort et unntak fra denne bestemmelsen i de tilfeller der forbrukeren måtte skjønne at endringen faktisk vil føre til et tilleggskrav, jf. buofl § 42 annet ledd bokstav b.

Når det gjelder forbrukerens kunnskap har ikke nemnda har ikke annen informasjon enn det som fremkommer av dokumentene. Det vil si at forbrukeren ikke visste noe om kravet før «noe tid etter» at pumpekummen var etablert.

Da entreprenøren oppdaget at de opplysningene som forbrukeren hadde gitt ham om tilknytningspunktet ikke stemte og at det derfor var behov for en Pumpe, orienterte han forbrukeren muntlig om dette. Forbrukeren har ikke tilbakevist denne anførselen, men bemerket etter å ha mottatt endringsmeldingen at «kloakkpumpe: sikkert grei denne og men ønsker bare å sjekke litt rundt denne først, håper det er greit». Etter nemndas oppfatning underbygger forbrukerens reaksjon at han faktisk var forhåndsorientert om pumpekummen og at det her er snakk om et berettiget tilleggsarbeid. Deretter går det nesten to år før forbrukeren avviser kravet som for sent fremsatt. Dette virker som en ny og rettslig begrunnelse som forbrukeren griper til for å slippe å betale for et tilleggsarbeid som han måtte skjønne at faktisk ville føre til et tilleggskrav, jf. buofl § 42 annet ledd bokstav b. Entreprenøren får derfor medhold i sitt krav.

Konklusjon: Entreprenøren får medhold i kravet om kr 124 631,25.

2.3 E17 - Jordslåing

2.3.1 Partenes anførsler

Entreprenøren fremhever at forbrukeren baserer terrenghøydene på enkle skisser fra arkitekten som på ingen måte er så detaljerte at det kan oppfattes som ferdig prosjektert terrenghøyde. Før terrassen ble avtalt bygget ville en slik terrenghøyde som er angitt på arkitektens skisser føre til at terrenget kom for tett oppimot kledning og terrenget ble derfor lagt på «*det mest fornuftige nivået*». Entreprenøren viser til leveransebeskrivelse hvor det står at areal rundt hus leveres gruset uten noen faste dekker og krever kr 22 640,63.

Forbrukeren avviser først kravet, men den 15. november 2018 foreslår forbrukeren at kravet skal deles med en halvpart på hver.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren krever kr 22 640,63 for jordslåing. Forbrukeren har avvist kravet, men foreslått å betale halvparten. Heller ikke i dette tvistepunktet har entreprenøren dokumentert sitt krav. Forbrukeren har imidlertid bekreftet at han vil betale halvparten av kravet og har ikke senere gått bort fra dette. Nemnda finner det derfor rimelig at forbrukeren betaler halvparten av kravet på kr 22 640, 63, dvs. kr 11 320.

Konklusjon: Entreprenøren får delvis medhold og forbrukeren skal betale kr 11 320.

2.4 E18 - Tillegg trapp

2.4.1 Partenes anførsler

Den 15. november 2018 bekrefter forbrukeren at han aksepterer entreprenørens krav på kr 19 837,50. Entreprenøren bekrefter i telefonsamtale med Boligtvistnemndas sekretær at dette tvistepunktet er løst.

2.5 E22 - Tillegg rørlegger

2.5.1 Partenes anførsler

Entreprenøren krever 23 477,75 for to utekraner. Forbrukeren aksepterer kravet med unntak av at han avviser å betale kr 9 625 fordi en av utekranene inngår i kontrakten.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren krever 23 477,75 for to utekraner uten å dokumentere sitt krav. Forbrukeren har imidlertid bekreftet at han vil betale kr $(23\ 477,75 - 9\ 625) =$ kr 18 852,75 og har ikke senere gått bort fra dette. Nemnda finner det derfor rimelig at forbrukeren betaler kr 18 852,75.

Konklusjon: Entreprenøren får delvis medhold og forbrukeren skal betale kr 18 852,75.

2.6 E23 - Tillegg elektriker

2.6.1 Partenes anførsler

Entreprenøren krever kr 145 001,25 for elektrikerarbeider pluss kr 9 875 for elektrisk opplegg til kloakkpumpe (E05). Forbrukeren aksepterer å betale kr 145 001,25 men avviser å betale kr 9 875.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren krever kr 145 001,25 for elektrikerarbeider pluss kr 9 875 for elektrisk opplegg til kloakkpumpe (E05) uten å dokumentere sitt krav. Forbrukeren aksepterer å betale kr 145 001,25 og har ikke senere gått bort fra dette. Da entreprenøren får medhold i kravet om tillegg for avløspumpe/pumpekum (pkt. 2.2), skal forbrukeren også betale kr 9 875 for elektrisk opplegg til denne pumpa. Forbrukeren skal betaler kr 154 876,25.

Konklusjon: Entreprenøren får medhold og forbrukeren skal betale kr 154 876,25.

2.7 E26 - Diverse tillegg entreprenør

2.7.1 Partenes anførsler

Endringsavtalen er ikke fremlagt for nemnda, men entreprenøren krever kr (60 806,25 + 21 562,50) = kr 82 368,75 for merarbeid i forbindelse med massetransport på grunn av at adkomsten til byggeplassen ikke var «*som det burde og kunne forventes i et byggeprosjekt*». Dette førte også til at entreprenøren ikke kunne bruke stedlige masser som forutsatt. Forbrukeren avviser kr 21 562,50 av kravet fordi bortkjøring og tilbaketransport av stein uansett måtte utføres.

2.7.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren krever kr 82 368,75 for merarbeid i forbindelse med massetransport på grunn av at adkomsten til byggeplassen ikke var «*som det burde og kunne forventes i et byggeprosjekt*». Forbrukeren har avvist kravet men akseptert å betale kr 60 806,25 og har ikke senere gått bort fra dette. Nemnda finner det derfor rimelig at forbrukeren betaler kr 60 806,25.

Konklusjon: Entreprenøren får delvis medhold og forbrukeren skal betale kr 60 806,25.

2.8 E27 - Tillegg for dør i garasjeport

2.8.1 Partenes anførsler

Endringsavtalen er ikke fremlagt for nemnda, men entreprenøren krever kr 12 836,88 for dør i garasjeport. Forbrukeren anfører at dette ble gjennomgått på et forhandlingsmøte hvor det ble sagt at det kunne løses, men partene gikk inn på evt. merkostnader. Entreprenøren varslet heller ikke forbrukeren om noen priskonsekvens og han avviser derfor kravet. Entreprenøren påpeker at det er på det rene at dette medførte en ekstra kostnad som forbrukeren ikke avviser før den 14. november 2018. Han fastholder derfor kravet på kr 12 836.

2.8.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren krever kr 12 836,88 for dør i garasjeport uten å ha varslet forbrukeren om kravet. Forbrukeren har avvist kravet.

Som i tvistepunkt 2.2 ovenfor (avløpskum), gjelder også her regelen om at entreprenøren kan kreve justering av vederlaget som følge av et tilleggsarbeid. Kravet skal fremsettes i forbindelse med (2-3 uker) men senest før tilleggsarbeidet starter, jf. buofl § 42 annet ledd bokstav a. I dette tvistepunktet har heller ikke det skjedd.

Det er som nevnt i pkt. 2.2 gjort et unntak fra denne bestemmelsen i de tilfeller der forbrukeren måtte skjønne at endringen faktisk vil føre til et tilleggskrav, jf. buofl § 42 annet ledd bokstav b.

Nemnda viser til kontraktstegningen hvor garasjeporten er inntegnet uten dør. Det vil si at forbrukeren hadde kunnskap om og derfor burde forstå at dør i garasjeporten ikke var en del av kontraktst levering. Etter nemndas syn bekreftes dette i og med at forbrukeren i et møte med entreprenøren bestilte dør i garasjeporten, og fikk bekreftet at dette kunne «*løses*» riktig nok uten at kostnadene ble diskutert. Tidspunktet for møtet er ikke dokumentert, men nemnda legger til grunn at møtet senest må ha skjedd i mai 2017. Forbrukerens reaksjon underbygger at han da faktisk var innforstått med at det er snakk om et berettiget tilleggsarbeid. Deretter går det ca. ett og et halvt år før forbrukeren den 15. november 2018 avviser kravet som for sent fremsatt. Også i dette tvistepunktet virker det som om forbrukeren griper til en ny og rettslig begrunnelse for å slippe å betale for et tilleggsarbeid som han måtte skjønne at faktisk

ville føre til et tilleggskrav, jf. buofl § 42 annet ledd bokstav b. Entreprenøren får derfor medhold i sitt krav.

Konklusjon: Entreprenøren får medhold og forbrukeren skal betale kr 1 836,88.

2.9 Forbrukerens krav om dagmulkt

2.9.1 Partenes anførsler

Forbrukere fremsetter den 14. november 2018 krav om dagmulkt på kr 116 443,20 for 15 dager forsinket overlevering av boligen og kr 30 210 for 30 dager forsinket overlevering av utleieleilighet, garasje og boder. Entreprenøren avviser kravet fordi det er for sent fremsatt.

Entreprenøren påpeker at forbrukeren først den 14. november 2018, ca. 18 måneder etter overtagelsen, fremsetter krav om dagmulkt. På grunn av en nabo tvist ble det avtalt å forlenge byggetiden med 75 dager, med overtagelse den 10. mai 2018. Deretter oppsto det en ny nabo tvist og et etterfølgende pålegg om stans i arbeidet. Entreprenøren varslet den 24. oktober 2016 forbrukeren om ytterligere forsinkelse og merkostnader (kopi av varselet er ikke fremlagt for nemnda). Entreprenøren mener at forbrukerens krav om dagmulkt i alle tilfeller er for sent varslet og han fastholder at kravet skal avvises. I klageskjemaet har entreprenøren skrevet at han har erkjent dagmulkt, men han har i telefonsamtale med nemndas sekretær opplyst at dette ikke er riktig.

For øvrig gjør entreprenøren forbrukeren oppmerksom på at han den 26. juni 2017 oversendte sluttoppgjørskravet men først fikk svar fra forbrukeren den 6. september 2017 om at han ikke kan svare på sluttoppgjørskravet. Entreprenøren anfører derfor at forbrukeren har fremsatt sine innsigelser for sent.

2.9.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever dagmulkt på kr 146 653,20 på grunn av forsinket overlevering av utleieleilighet, garasje og boder. Entreprenøren avviser kravet fordi det er for sent fremsatt.

Nemnda vil først ta stilling til om dagmulktkravet har falt bort på grunn av passivitet fra forbruker. Det rettslige utgangspunktet er at krav oppstått ved avtale, kan bortfalle ved passivitet etter ulovfestede regler. Forarbeidene til Bustadoppføringslova forutsetter også at ulovfestede passivitetsregler får anvendelse ved siden av lovens regler: «*allmenne passivitetsreglar [kan] koma inn dersom forbrukaren ventar urimeleg lenge med å fremje sine krav*». Utgangspunktet er derfor at også et dagmulktkrav kan bortfalle som følge av passivitet. Vurderingen av om et dagmulktkrav bortfaller som følge av passivitet, må avgjøres etter en helhetsvurdering av de konkrete omstendigheter i saksforholdet, der en rekke momenter vil inngå. Det sentrale i vurderingen er om forbrukeren har hatt en særlig oppfordring til å gjøre kravet gjeldende tidligere enn han gjorde, og på den andre siden om entreprenøren har hatt et særlig behov for å innrette seg på at kravet enten ikke eksisterer eller ikke blir forfulgt. Vurderingen må også skje i lys av de forventinger til gjensidig lojalitet som avtaleforholdet har skapt.

Boligen ble overtatt den 26. mai 2017 og entreprenøren fremsatt krav om sluttoppgjør den 26. juni 2017. Den 6. september 2017 svarte forbrukeren at ytterligere utbetalinger stoppes inntil gjestående utbedring av feil og mangler er utført og sluttoppgjøret er gjennomgått. Entreprenøren anfører at forbrukeren har fremsatt sine innsigelser for sent ca. to måneder etter at kravet ble fremsatt.

Den 21. november 2018 påpeker forbrukeren at det ennå ikke er foretatt noen overtagelse av utleieleiligheten. Kontraktsarbeidet er således ikke ferdigstilt og han gjentar at han derfor ikke kan kommentere sluttoppgjøret. For øvrig opprettholder forbrukeren kravet om dagmulkt.

Nemnda viser her til en nylig avsagt dom i Høyesterett - HR-2018-383, hvor lojalitetsplikten i avtaleforholdet ble fremhevet, samt at Høyesterett i helhetsvurderingen la vekt på at kjøper var forbrukere «...som gjennomgående må innrømmes noe romsligere frister enn andre før de reagerer». Det foreligger ingen konkrete frister for å fremme dagmulktkrav, men det er ingen grunn til å vente for lenge. Det anbefales at dagmulktkravet tas med som en innsigelse til sluttoppgjøret, eller at kravet fremmes kort tid etterpå. I motsatt fall kan passivitetsvirkninger inntreffe og medføre bortfall av kravet. I angjeldende sak ble kravet om dagmulkt fremsatt første gang 17 måneder etter sluttoppgjøret og 18 måneder etter overtagelsen. Kravet er derfor bortfalt på grunn av forbrukerens passivitet.

Konklusjon: Entreprenøren får medhold i at forbrukeren ikke skal betale dagmulkt.

3. Konklusjoner:

- E05 – Avløpspumpe:
 - Entreprenøren får medhold i kravet om kr 124 631,25.
- E17 – Jordslåing:
 - Entreprenøren får delvis medhold og forbrukeren skal betale kr 11 320.
- E22 – Tillegg rørlegger:
 - Entreprenøren får delvis medhold og forbrukeren skal betale kr 18 852,75.
- E23 – Tillegg elektriker:
 - Entreprenøren får medhold og forbrukeren skal betale kr 154 876,25.
- E26 – Diverse tillegg entreprenør:
 - Entreprenøren får delvis medhold og forbrukeren skal betale kr 60 806,25
- E27 – Tillegg for dør i garasjeport:
 - Entreprenøren får medhold og forbrukeren skal betale kr 12 836,88.
- Dagmulkt:
 - Entreprenøren får medhold i at kravet om dagmulkt er fremsatt for sent.