

Protokoll i sak 526/2009

for

Boligtvistnemnda

29.04.10

Saken gjelder:

Krav om dagmulkt og dekning av advokatutgifter

1. Sakens faktiske sider

I følgende saksfremstilling omtales først og fremst forhold som kan knyttes til forbrukerens krav om dagmulkt og kravet om dekning av advokatutgifter, selv om de fremlagte dokumentene også omtaler en rekke andre forhold.

Partene inngår 7. juni 2000 "Avtale om planlegging og oppføring av bolig". (I fremlagt kopi for nemnda mangler sider som dekker punktene 4, 5 og 6.1.1, men det har ingen betydning for de forhold nemnda skal behandle.) Vederlaget avtales i pkt 9 til kr 962 580. (Forbrukerens advokat opplyser i brev fra 08.10.01 at vederlaget "senere ble korrigert")

Entreprenørens byggetid avtales i pkt 14.1, alt. 2 til 180 kalenderdager, regnet fra da "entreprenøren kan starte arbeidene på eiendommen" etter at forbrukeren har fullført sine grunn- og betongarbeider i hht pkt 6.1.2.

Det avholdes overtakelsesforretning 3. april 2001. Feil og mangler listes opp i protokollen, og begge parter signerer denne.

Kommunen utsteder "Ferdigattest" 25. april 2001, etter angivelig å ha mottatt "kontrollerklæringer" samme dag.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 26. juli 2001. Hun viser til at overtakelsen fant sted 3. april, men hevder at i hht "framdriftsplanen skulle boligen vært ferdig i uke 11, dvs 18.03.01". (Planen ikke fremlagt for nemnda) Hun hevder også at hun påpekte dette, men at hun da fikk til svar at planen "ikke gjaldt". Hun opplyser imidlertid at hun fikk utbetalt dagmulkt for 3 dager, da entreprenøren angivelig opplyste at overleveringen fant sted 3 dager for sent. Forbrukeren hevder at hun aldri fikk noe varsel eller krav om fristforlengelse, og at hun faktisk ikke kunne flytte inn i boligen på overtakelsestidspunktet da det ikke forelå noen brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen. Årsaken hevdes å være at entreprenøren ikke hadde sendt inn nødvendige opplysninger. Forbrukeren opplyser at hun dermed først flyttet inn 30. april 2001. Dermed krever hun dagmulkt for til samme 39 dager, med fratrekk for 3 dager med kr 2 516. I brevet fremsettes det for øvrig klager og reklamasjoner på en rekke forhold knyttet til utførelser og leveranser.

Entreprenøren svarer 20. august 2001. Han refererer til overnevnte brev og senere telefonsamtaler, og foreslår at saken søkes løst gjennom Boligtvistnemnda. Dagmulktkravet nevnes ikke spesielt.

Forbrukeren søker juridisk bistand, og advokaten skriver til entreprenøren 8. oktober 2001 under overskriften *"Reklamasjoner knyttet til forsinket levering og mangelfullt utført arbeid med mer"*. I tillegg til utbedring av en rekke påståtte og angitte mangler, fremsettes det krav om dagmulkt for perioden 20. mars – 25. april, stor kr 26 848, etter fratrekk for 3 dager. Det anføres at *"forsinkelsen skyldes at entreprenøren skulle innhente ferdigattester fra entreprenørene"*, (mener åpenbart kontrollerklæringer) men at dette ble *"glemt"*, noe byggelederen angivelig har innrømmet. Det fremsettes for øvrig også krav om at entreprenøren skal dekke *"ekstra husleie"* og *"strømutgifter"* på henholdsvis kr 21 000 og kr 10 000. Sistnevnte post er åpenbart knyttet til en påstand om at forbrukeren fikk en høyere kostnad tilknyttet uttørking av bygget enn det som angivelig var avtalt. Overnevnte beløp kreves innbetalt innen 15. oktober 2001.

Også entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten skriver til motpartens advokat 15. oktober 2001. Det hevdes at en rekke av de forholdene forbrukeren reklamerer på er *"krav som delvis helt klart er utenfor kontrakten og delvis mangler som opplagt hører hjemme under en normal 1-års befaring"*. Når det gjelder kravet om dagmulkt vises det til at overtakelsesforretningen ble avholdt 3. april med overtakelse samme dag, og at overtakelsestidspunktet *"avbryter dagbotsforløpet"*. Det vises også til at der påløp dagmulkt for 3 dager, og det hevdes at *"størrelsen er fastsatt i protokoll mellom partene og avregnet"*. (Ikke fremlagt noen protokoll om dette for nemnda) Advokaten hevder at det er helt normalt med en viss tid fra innlevering av nødvendig dokumentasjon til kommunen, til ferdigattest foreligger, og anfører at dersom dette hadde skapt problemer for forbrukeren så ville hun sannsynligvis ha *"varslet dette umiddelbart til entreprenøren"*. Dermed avvises kravet om ytterligere dagmulkt. Kravet om å få dekket den ekstra strømutgiften avvises, selv om det erkjennes at denne ble høyere enn angitt i en *"kalkyle"* som opplyses ikke å inngå blant kontraktsdokumentene. Også kravet om å få dekket et beløp for ekstra husleie avvises, da det redegjøres for at forbrukeren faktisk fikk leie en midlertidig, men ny bolig, rimelig av entreprenøren i byggeperioden, og ikke bare i tiden etter overtakelsen frem til innflytting.

Forbrukerens advokat svarer 29. oktober 2001. Det hevdes igjen at fremdriftsplanen (ikke fremlagt for nemnda) angir at overleveringen skal finne sted 18. mars 2001, og at entreprenøren ikke har fremsatt noe krav om fristforlengelse i hht buofl § 11. Det kreves dermed dagmulkt for tidsrommet 18.03.01 til 25.04.01. Vedrørende husleiekravet, redegjøres det nærmere for dette, og det hevdes at den boligen forbrukeren fikk leie av entreprenøren i byggeperioden ikke på noen måte var ferdig eller klar til bruk, med den følge at forbrukeren fikk en rekke ekstrautgifter og ulemper. Den ekstra strømutgiften, stor kr 10 000 hevdes å ha sammenheng med at uttørkingsperioden ble vesentlig lengre enn angitt i fremdriftsplanen.

Forbrukerens advokat skriver til entreprenørens advokat 5. november 2001, og varsler at det vil bli *"tatt ut stevning i sakens anledning"* dersom man ikke mottar svar innen dagen etter. Advokaten svarer omgående at han ikke forholder seg *"til denne type frister"* og at det er forbrukerens *"valg på et hvert stadium i saken"* om hun vil ta ut stevning. Det opplyses at brevet vil bli besvart så snart det blir anledning til det.

Entreprenørens advokat skriver til motparten 13. november 2001. Han fastholder sitt tidligere fremsatte standpunkt vedrørende kravet om dagmulkt. Subsidiært anføres det at kravet ble for sent fremsatt. Også kravene om dekning av husleie og strømuttergifter avvises som tidligere.

Forbrukeren skriver advokat, og vedkommende skriver til entreprenørens advokat 25. november 2002. Det foreslås en befaring der man gjennomgår boligen og diskuterer mangelpunktene, med et mål om å bli enige om hva som skal utbedres.

Entreprenørens advokat svarer 10. desember 2002 at han gjerne tar en befaring med advokater til stede, men at han ønsker en *egen* befaring først for å danne seg et bilde av hva som allerede anses utbedret, og en liste fra forbrukeren der påståtte gjenstående punkter er listet opp.

Forbrukerens advokat sender brev til motparten 16. januar 2003, der i alt 23 gjenstående reklamasjonspunkter listes opp. I tillegg til disse angis det at:

...huset ikke var innflyttingsklart til forutsatt tid, hvilket vil gi grunnlag for å kreve dagbøter

Det opplyses også at forbrukeren vil kreve dekket sine utgifter til juridisk bistand i forbindelse med reklamasjonen.

Entreprenørens advokat svarer 20. mars 2003. Vedrørende kravet om dagmulkt skriver han at:

Entreprenøren uansett vil avvise et hvert krav om dagbøter ut over det som ble kompensert i tilknytning til overtakelsesbefaring og jeg forutsetter at dette i forbindelse med en eventuell aksept av den løsning som skisseres fra entreprenørens side for så vidt gjelder utbedringsspørsmål, er akseptert av forbrukeren

Forbrukerens advokat skriver til motparten 9. mai 2003, angivelig som svar på et brev fra 7. april. (Ikke fremlagt for nemnda) Vedrørende dagmulktkravet, angis det igjen at forbrukeren først fikk flytte inn ca 4 uker etter "*at ferdigstillelsen var lovet*" fordi entreprenøren angivelig hadde glemt å sende de nødvendige dokumentene til kommunen. Dermed kreves det dagmulkt for 25 dager a kr 962, totalt kr 24 050. Forbrukerens utgift til juridisk bistand angis til hittil å utgjøre kr 18 600 inkl mva.

Entreprenøren har åpenbart et møte med forbrukeren 10. juni 2003, og han setter opp en liste med 22 punkter for det som angivelig ble "*gjennomgått og skal utbedres*".

Forbrukerens advokat skriver til entreprenøren 15. oktober 2003. Det vises spesielt til et brev fra 2. oktober 2003. (Ikke fremlagt for nemnda) Kravet om dagmulkt opprettholdes, og "dagsbeløpet" begrunnes med henvisning til kontraktens avtalte vederlag i pkt 9.1 om kr 962 580. Det etterlyses for øvrig et snarlig standpunkt vedrørende kravet om dekning av utgifter til juridisk bistand.

Entreprenørens advokat svarer 24. oktober 2003. Han anfører at:

Bakgrunnen for entreprenørens standpunkt til utbedring var at dette ble sett på som et samlet oppgjør og avslutning av saken, slik at dagbotkravet ble frafalt

Det ble ikke reist innvendinger til denne forutsetningen og entreprenøren har gjennomført utbedringene.

Entreprenøren er således av den oppfatning at det på dette grunnlag ikke kan kreves dagbøter

Det vises også til at *"dagbotkravet tidligere er avvist på selvstendig grunnlag"*, med henvisning til brevene fra henholdsvis 15.10.2001, og 13.11.2001. Dermed opplyses det at entreprenøren *"nå har avsluttet de arbeider man er forpliktet til og at dette er en del av en samlet løsning som representerer helt og fullt oppgjør til Deres klient"*.

Forbrukerens advokat svarer 5. november 2003. Han bestrider at forbrukeren skal ha gått med på at dagmulktkravet skal ses i sammenheng med reklamasjonsarbeidene, da disse angivelig må bli å anse som to selvstendige forhold. Dermed opprettholdes kravet. For øvrig listes det opp hvilke reklamasjonspunkter som hevdes å gjenstå.

Entreprenøren skriver til sin advokat 18. november 2003. Han kommenterer gjenstående reklamasjonspunkter. Noe avvises, noe skal ordnes.

Entreprenørens advokat svarer motparten 21. november 2003. Han hevder, åpenbart med henvisning til sitt brev fra 20. mars 2003, at han i forbindelse med forbrukerens reklamasjonspunkter tok et uttrykkelig forbehold om at *"ytterligere dagbotkrav skulle frafalles i tilknytning til gjennomføring av arbeidene"*, og at entreprenøren med *det* som bakgrunn *"så noe mer romslig på spørsmålet om det var grunnlag for reklamasjon enn det man ellers ville gjort"*. Det vises for øvrig igjen til at kravet om dagmulkt er avvist uavhengig av overstående. Når det gjelder dagmulktens størrelse, åpenbart med henvisning til at denne opprinnelig ble innrømmet for 3 dager med kr 2 516, hevdes det igjen at denne ble *"fastsatt i særskilt protokoll"*. (Ikke fremlagt for nemnda) Det vises også til at overtakelsesforretningen *"avbrøt dagbotforløpet"*.

Forbrukerens advokat svarer 12. desember 2003. Det opplyses at forbrukeren nå vil engasjere andre for utbedring av mangler, og at hun vil kreve *"prisavslag"* og *"dagbøter"* i forbindelse med dette. Kravene vil angivelig bli forfulgt *"med stevning til retten"*.

Entreprenørens advokat skriver til motparten 30. desember 2003. Reklamasjonspunkter kommenteres, men intet nytt vedrørende dagmulktkravet.

Forbrukerens advokat skriver til motparten 2. desember 2004, med henvisning til brev fra 25. mars 2004. (Ikke fremlagt for nemnda) Kravet om dagmulkt stor kr 24 050 gjentas. Det opplyses også at forbrukeren har en rettshjelpforsikring, men at hennes egenandel utgjør ca kr 15 000.

Entreprenørens svarer 20. januar 2005. Standpunktet om dagmulkt er som tidligere. For øvrig uttrykkes det forundring over at forbrukerens egenandel hevdes å utgjøre ca kr 15 000, da *det* angivelig tilsier en total kostnad til juridisk bistand på kr 60 000, noe som hevdes ikke å *"stå i forhold til sakens omfang og størrelse"*. Entreprenøren tilbyr seg imidlertid å dekke kr 3 000 for å bidra til en *"endelig avslutning av saken"*.

Partene befarer boligen 12. mai 2005, og forbrukerens advokat skriver til entreprenøren samme dag der det opplyses om hva som ble påpekt. Det forslås nå at:

Hvis vi nå kan finne en endelig løsning på saken, har jeg anbefalt forbrukeren å akseptere en sterkt redusert erstatning. Således vil jeg anbefale akseptert at "dagmulkt" blir satt til kr 3 000 tilsvarende leie for en ekstra måned som overtakelsen ble forsinket med. Dertil kreves dekning av hennes egenandel i forbindelse med hennes utgifter til juridisk bistand. Denne vil som tidligere opplyst beløpe seg til ca kr 15 000. Endelig krever jeg på vegne av forbruker dekning for all personlig uleilighet hun har hatt. Samlet krav avrunder jeg til kr 25 000.

Årsaken til at kravet ikke settes høyere, opplyses å være at man *"ikke anser at det rettslig sett er grunnlag for et høyere krav"*.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 1. september 2008, der hun opplyser at hun vedlegger et brev fra sin advokat. (Ikke fremlagt for nemnda) Brevet inneholder angivelig *"advokatomkostninger"*, men forbrukeren hevder at disse skulle vært belastet entreprenøren. Hun opplyser for øvrig at hun fortsatt opprettholder sitt krav om dagmulkt.

Forbrukeren sender rekommandert brev til entreprenøren 25. november 2008, da både hun og hennes advokat hevdes ikke å ha klart å oppnå kontakt. For å bidra til løsning av konflikten foreslår forbrukeren nå at entreprenøren betaler kr 22 000 til dekning for egenandelen til juridisk bistand. Aksepteres *det*, er hun villig til å droppe kravet om dagmulkt, *"samt andre krav som tidligere er rettet overfor entreprenør, og som ikke er innfridd"*.

Entreprenøren kontaktes 25. mars 2009 av en person som åpenbart representerer forbrukeren. Han oversender overnevnte brev fra 01.09. og 25.11.08. Entreprenøren svarer samme dag at *"det å komme med dagbotkrav 10 år etter overtakelse er dessverre skivebom"*. Han er imidlertid villig til å stille i et møte om det ønskes.

Forbrukerens representant svarer at han mener entreprenøren er forpliktet til å betale dagmulkt som krevd, og at hennes krav ikke kan være foreldet, da det angivelig er fremsatt innenfor fristen for foreldelse. Det hevdes også at man har fått opplyst fra Forbrukerkontoret at *"alle krav som var tatt opp innenfor en 5 års frist ikke var foreldet"*. Det opplyses at forbrukeren vurderer å ta saken til rettsapparatet, Boligtvistnemnda eller media.

Forbrukerens representant purrer på svar 25. juni 2009, og entreprenøren svarer omgående at:

1. Vi vil hevde at BP (entreprenøren) for flere år siden gjorde opp de saker som vi etter bustadoppføringslova er ansvarlig for. Det er nærmere 10 år siden boligen stod ferdig.
2. Det kan ikke påberopes ytterligere mangler, jfr bustadoppføringslovas bestemmelser om reklamasjonsfrist
3. Under enhver omstendighet vil eventuelle krav være foreldet i hht lov om foreldelse av fordringer

Også kravet om dekning av egenandel til juridisk assistanse avvises.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 26. oktober 2009. Hun redegjør for saken, og fremmer krav om:

Dagmulkt	kr 24 050 + renter fra april 2001
Dekning av adv. Boelkes salær	kr 22 000

Entreprenøren gir tilsvaer 12. april 2010. Intet nytt.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

1. Dagmulkt

Forbrukeren overtok boligen med overtakelsesforretning 3. april 2001, men kunne ikke lovlig ta denne i bruk før 25. april 2001, da dette er datoen for kommunens utstedelse av ferdigattest. Årsaken til forsinkelsen var at entreprenøren ikke hadde sørget for innsendelse av nødvendige kontrollerklæringer til kommunen slik at ferdigattest kunne utstedes tidligere. Forbrukeren opplyser at hun flyttet inn 30. april 2001, og hun krever dagmulkt for 26 dager, stor kr 24 050,

pluss renter fra april 2001. Kravet om dagmulkt ble første gang fremsatt i brev til entreprenøren fra 26. juli 2001.

Entreprenøren har konsekvent avvist kravet, både ved å vise til at overtakelsesforretningen ble avholdt 3. april 2001 med overtakelse samme dag, at overtakelsestidspunktet avbryter *"dagbotsforløpet"*, og ved å hevde at det er helt normalt med en viss tid fra innlevering av nødvendig dokumentasjon til kommunen, til ferdigattest foreligger. Han hevder for øvrig i e-post fra 25. juni 2009 at forbrukerens krav uansett er foreldet i hht foreldelsesloven.

Nemnda vil vise til reglene om foreldelse som vi finner i foreldelsesloven av 18. mai 1979 nr 18. Den alminnelige foreldelsesfristen (også kalt den objektive foreldelsesfristen) er 3 år, jf fl § 2. Etter hovedregelen i foreldelsesloven § 3 nr. 1 regnes foreldelsesfristen fra *"den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse"*. Overtakelse av boligen fant sted 3. april 2001. Selv om forbrukeren ikke kunne ta denne i bruk før tidligst 25. april, og flyttet inn 30. april, legger nemnda til grunn at forbrukerens *eventuelle* rett på dagmulktsutbetaling senest startet å løpe 30. april 2001, og at foreldelse etter dette inntrådte 30. april 2004.

Foreldelse inntreffer likevel ikke automatisk ved oversittelse av treårsfristen. Det følger av fl § 10 nr 1 at fordringshaveren (forbrukeren) får en tilleggsfrist (den relative foreldelsesfristen) dersom hun var uvitende om kravet. Regelen er slik at foreldelse først inntreffer ett år *"etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap"*. I dette tilfelle er det imidlertid ingen tvil om at forbrukeren hele tiden har vært seg bevisst sitt krav, og regelen kommer følgelig ikke til anvendelse.

Foreldelsesfristen avbrytes normalt gjennom søksmål/forliksklage, jf fl § 15. Det følger imidlertid av fl § 16 nr 2 at en klage for Boligtvistnemnda avbryter foreldelsesfristen. I foreliggende sak er klagen datert 26. oktober 2009, med innregistreringsdato 2. november 2009. Da foreldelsesfristen løp ut allerede i april 2004, er dette for sent til å avbryte foreldelsen.

Foreldelsesfristen kan også avbrytes på et tidligere tidspunkt dersom skyldneren (entreprenøren) enten uttrykkelig eller ved sin handlemåte erkjenner ansvar, jf fl § 14. Entreprenøren har imidlertid ikke erkjent at han skal betale dagmulkt ut over de 3 dagene som ble innrømmet ved overtakelsen. Han har heller ikke, ved sin handlemåte erkjent noen slik plikt.

Nemnda kommer etter dette til at forholdet er foreldet etter foreldelsesloven. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2. Juridisk bistand

Forbrukeren krever at entreprenøren skal dekke kr 22 000 av hennes utgifter til juridisk bistand.

Entreprenøren avslår kravet.

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse ikke tilkjennes.

Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold