

Protokoll i sak 571/2010

for

Boligtvistnemnda

13.05.11

Saken gjelder:

Krav om dagmulkt

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår "*Kjøpekontrakt*" via en megler, der forbrukeren kjøper en leilighet i en boligblokk. Vederlaget avtales til kr 3 950 000. Fremlagt kopi for nemnda er verken signert eller datert. I § 6 under overskriften "*Nybygget – Overtakelse*" opplyses det i 3. avsnitt at:

Den i kontrakten omhandlede eiendom er beregnet ferdig til overtagelse 16 måneder for leiligheter i bygg BB 11-1 og inntil 19 måneder for leilighet i BB 11-2, etter innfridd forhåndssalg av 12 stk leiligheter. Kjøper gis skriftlig melding fra utbygger innen 20 – tjue – uker om antatt ferdigstillelse og med ny melding om endelig overtagelsestidspunkt senest 3 – tre – uker før ferdigstillelse

Det fremgår av § 18 "*Presiseringer*" at forbrukeren er kjøper nr 7, og at hans leilighet er i bygg BB 11-1.

Megleren skriver til forbrukeren 23. november 2009 og opplyser at innflyttingsdatoen blir 31. mars 2010.

Megleren innkaller 12. mars 2010 forbrukeren, sammen med de andre kjøperne, til informasjonsmøte 18. mars om "*fremdrift status/interimstyre sameie*".

Megleren sender e-post til en av de andre kjøperne av leilighet i blokka 12. mars. Han informerer om at hennes overtakelse er utsatt til 23. april.

Entreprenøren inngår en rekke likelydende avtaler med enkelte av kjøperne av leiligheter, under overskriften "*Avtale vedr Deres leilighet <prosjektets navn>*". De fremlagte kopiene er datert 18. april 2010, men entreprenøren hevder i tilsvaret fra 28. februar 2011 at rett dato er 18.03.2010. I teksten opplyses det at overtakelsen vil bli avholdt 23. april 2010. Det fremgår også at kjøperne skal akseptere at de ikke får noen direkte økonomisk godtgjørelse for utsatt

overtakelse, mot at de kan vente med å innbetale sluttoppgjøret til 24. april, og mot at entreprenøren ikke skal *"kreve å få dekket renter"*. I siste avsnitt opplyses det at:

Ingen av partene kan under noen omstendigheter rette fremtidige krav mot hverandre i form av renter og eller dagmulkt.

Det er for nemnda fremlagt 5 signerte avtaler. Forbrukerens avtale er ikke signert. Den har en avvikende tekst fra de andre da det i tredje avsnitt opplyses at:

Kjøper aksepterer kr 15 000 i godtgjørelse ved utsatt overtagelse...

Overnevnte informasjonsmøte avholdes som annonsert 18. mars, og det skrives referat der det bl.a. fremgår at forbrukeren velges som formann i sameiet. Det fremgår ikke hvem som skrev referatet, men fremlagt kopi for nemnda er udatert og kun signert av forbrukeren. Det opplyses at entreprenøren i møtet informerte om at vinteren hadde gjort det vanskelig å få ferdigstilt fellesområdene til det nivået som var ønskelig før overlevering, og at overleveringen derfor ble flyttet for de første leilighetene *"til rett over påske"*. Det ble også informert om at *"flere elementer ved prosjektet er betydelig oppgradert i forhold til beskrivelser i prospekt"*. Bygg BB 11-2 ligger an til å bli ferdigstilt i slutten av juli.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 6. april 2010, etter at forbrukeren opplyses å ha sendt en e-post til megleren 30. mars 2010. (Ikke fremlagt for nemnda) Entreprenøren hevder at han har inngått en avtale med forbrukeren om *"utsatt overtagelse til 23.04.2010"* og at denne gikk ut på at forbrukeren skulle få kr 15 000 for utsettelsen. Han hevder at det var en *betingelse* at forbrukeren ikke skulle gjøre krav på dagmulkt i hht bustadoppføringslova, slik det anføres at han nå urettmessig gjør, at de *"tok hverandre i hånden på den avtalen som ligger vedlagt"*. (Vedlegger åpenbart utkastet til avtale "feildatert" til 18. april 2010) Det anmodes om at forbrukeren klargjør hva han *"egentlig mener"*.

Forbrukeren svarer 7. april at han ble veldig skuffet da han oppdaget at *"premissene ble endret underveis"*, og at han ikke kunne *"sitte rolig og se på urettmessigheter i dette"*. Han opplyser at han ikke ønsker å føre dialogen via e-post, og at han vil forholde seg til megleren som inngikk kjøpekontrakten på vegne av entreprenøren.

Entreprenøren svarer samme dag at han finner det underlig at forbrukeren har involvert megleren, uten å informere om den muntlige avtalen han hevder han hadde med forbrukeren. Han hevder at det ikke er gjort noen endringer i prosjektets premisser, men inviterer forbrukeren til et avklaringsmøte kommende torsdag.

Forbrukeren får brev fra megleren 16. april 2010 der det informeres om tidspunktet for overleveringen av leiligheten 23. april, hvordan dette skal skje, og om hvordan oppgjøret skal foretas.

Det avholdes overtakelsesforretning 23. april 2010. I protokollen som er signert av begge parter, opplyses det at:

Kjøper krever dagmulkt i hht Bustadoppføringslova fra 31. mars til 23. april.

Byggherre bestrider at kjøper kan tilbakeholde del av kjøpesummen grunnet forsinkelse ut over NOK 15 000. Kjøper har inngått avtale direkte med entreprenør om full og endelig kompensasjon for denne forsinkelsen på NOK 15 000.

Megleren skriver til forbrukeren 9. juli 2010. Han viser til overnevnte overtakelsesprotokoll, og bemerker at overtakelsen fant sted 23. april, mens den *"etter avtale"* skulle vært 31. mars. Han viser til bestemmelsen om dagmulkt i buofl § 18 og at han i hht til denne kommer til at *"riktig sats"* for beløpet er 0,75 promille av kjøpesummen pr kalenderdag. Med en forsinkelse på 23 dager, kommer han til at dagmulktbeløpet blir kr 62 962,50, og det opplyses at dette settes på en sperret konto inntil partene blir enige om hvor beløpet skal utbetales. Megleren ber om at forbrukeren gir uttrykk for om han er enig i beløpets størrelse innen 14. juli.

Begge parter søker juridisk bistand, og forbrukerens advokat skriver til entreprenørens advokat 11. oktober 2010. Advokaten bestrider at det foreligger noen bindende avtale om at entreprenørens *"dagbotsansvar skal reduseres til kr 15 000"*, men han erkjenner at partene hadde samtaler om forholdet. Han anfører imidlertid at *"forutsetningene for dette var så uklare at det ikke kan legges til grunn at forslaget fra entreprenørens representant ble akseptert"*. Dermed hevdes det at entreprenøren, som den profesjonelle parten *"burde sørget for full klarhet i det påståtte avtaleforholdet gjennom skriftelighet"*, da det var han som ville dra en økonomisk fordel av den påståtte avtalen, og dermed burde ha sikret seg bevis for sin påstand. Advokaten anfører at hans klient dessuten vil gjøre gjeldende at den påståtte avtalen er urimelig, og at *"hele området fremstilte seg som en sølete byggeplass på tidspunktet for overnevnte samtaler"*, noe som gjorde at forbrukeren ikke hadde noen plikt til å flytte inn. Det opplyses at forbrukeren ønsker å bringe saken inn for Boligtvistnemnda.

Entreprenørens advokat skriver til motparten 13. oktober 2010 at entreprenøren ikke kjenner seg igjen i den beskrivelsen som forbrukeren har gitt om forholdene.

Forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda 27. oktober 2010, via sin advokat. Det fremmes krav om dagmulkt stor kr 62 950.

En representant for utbyggeren skriver *"Erklæring"* datert 2. desember 2010, der han bekrefter at forbrukeren over for han, har bekreftet at han *"før avtalt ferdigstillelse.....inngikk en muntlig avtale med <entreprenøren> om en fast og endelig kompensasjon på kr 15 000 for forsinket overtakelse av leiligheten"*. Også megleren bekrefter at forbrukeren, via telefon, informerte han om avtalen, men at han i etterkant ble oppringt på ny, og da fikk beskjed om at han allikevel ikke ville akseptere denne.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret 28. desember 2010. Han bestrider kravet om dagmulkt ved å anføre at partene inngikk en muntlig avtale om at forbrukeren skulle få en fast kompensasjon stor kr 15 000 for forsinket overtakelse. Det hevdes at forbrukeren er bundet av denne avtalen, og at han således er avskåret fra å gjøre dagmulktkravet gjeldende.

Det opplyses at bakgrunnen for den muntlige avtalen med forbrukeren var at entreprenøren innså at han ville få vansker med å fullføre prosjektet innenfor avtalt frist for overlevering, og at han derfor vurderte om han skulle forsere arbeidene for å bli ferdig i tide, *eller* om han heller skulle akseptere å ta kostnadene over for alle kjøperne med en kortvarlig forsinkelse. Han opplyser at det dreide seg om 6 kjøpere, og at han fikk til en avtale med alle som gjorde at han valgte med å gi en kompensasjon til hver enkelt på kr 15 000, noe som ga tilstrekkelig sikkerhet for kostnadene. Avtalen med forbrukeren hevdes inngått i et møte 11. mars 2010. Dersom forbrukeren hadde tilkjennegitt at han ikke aksepterte kompensasjon, anføres det at entreprenøren heller kunne valgt å forsere prosjektet. Dermed hevdes det at forbrukerens opptreden har bidratt til at dagmulktkravet i det hele tatt oppstod, og at det dermed også av

den grunn vil være bortfalt. Det opplyses at entreprenøren oppfatter at forbrukeren her spekulerer i at det kun ble inngått en muntlig avtale om forholdet, for på den måten å oppnå en høyere kompensasjon.

Forbrukerens advokat gir tilsvaer 25. januar 2011. Han hevder at hans klient aldri forstod at han inngikk noen bindende muntlig avtale med entreprenøren om at han skulle avstå "*et betydelig beløp i avtalt avsagn*". Han opplyser også at han er kjent med at minst en av de andre boligkjøperne "*har fått ordinær dekning*". Videre hevdes det at forbrukerens respons, da han fikk henvendelsen om de kr 15 000, var basert på at han hadde fått informasjon fra utbyggeren om at det ville bli innflytting "*rett over påske*". Det opplyses at påsken varte frem til 5. april, og det anføres at entreprenøren ikke har ført noe bevis på at han kunne ha overlevert leiligheten i tide ved forsert fremdriften ved å sette på flere ressurser. Dessuten anføres det at en slik forsering uansett ville medført ekstrakostnader for entreprenøren, spesielt fordi den ville berørt helligdager. Det vises også til at entreprenøren ikke har fremlagt bevis på hvorfor han eventuelt måtte forsere *hele* prosjektet, og ikke bare forbrukerens leilighet, innen den påståtte fristen 6. april. Dermed hevdes det at det *ikke* var forbrukerens opptreden som førte til at dagmulktkravet oppstod. Det bestrides for øvrig at forbrukeren hadde kontakt med utbyggeren om forholdet, åpenbart med henvisning til overnevnte erklæring fra han, datert 2. desember 2010.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 28. februar 2011. Tidligere påstander gjentas og utdypes. Det anføres at forbrukeren *må ha forstått* at han inngikk en bindende avtale med entreprenøren om kr 15 000 for forsinkelsen, da denne ble inngått i møtet 11. mars 2010, et møte som hevdes å ha vart i ca 2 timer, og der forbrukeren som et alternativ ønsket at entreprenøren vederlagsfritt skulle levere en ekstra kjellerbod til en kostnad på ca kr 35 000. Entreprenøren forklarer at årsaken til at avtalene skulle vært datert 18. mars var at han hadde til hensikt å få kjøpernes underskrifter i informasjonsmøtet denne dagen, selv om avtaleutkastene ble sendt kjøperne i tidsrommet 10. – 12. mars. Det vises videre til at de andre kjøperne, unntatt *en* aksepterte at de ikke fikk noen kompensasjon, men det erkjennes at det var *en* som fikk "*utbetalt dagmulkt etter kontrakten*", da han ikke var interessert i å forhandle om annen løsning. Det anføres at forbrukeren må ha forstått at det forelå en bindende avtale når han i sitt tilsvaer viser til at hans respons på avtalen var at det ville bli innflytting rett over påske, men det bestrides at forbrukeren hadde noe grunnlag for å forvente at leiligheten skulle være ferdig på dette tidspunktet, med henvisning til avtaleteksten. Advokaten anfører dermed at alle kjøperne, *før* informasjonsmøtet 18. mars 2010, hadde fått informasjon om at 23. april ville bli den nye datoen for overleveringer, og at det derfor ikke kan legges vekt på formuleringen i referatet (åpenbart ikke forfattet av entreprenøren) om at de første leilighetene ville bli ferdigstilt "*rett over påske*", da det må fremstå som klart at entreprenøren ikke ville brukt tid på å forhandle om "*5 helligdager i påsken, som ville kostet i overkant av kr 13 000 i ordinær dagmulkt*". (Henviser åpenbart til at varsler overlevering skulle funnet sted 31. mars, mens forbrukeren hevder den skulle vært "*rett over påske*", dvs 6. april) Han påpeker også at forbrukeren aldri, verken skriftlig eller muntlig, har etterlyst noen dato for når innflytting skulle skje, noe som anføres å fremstå som underlig dersom han ikke kjente til den nøyaktige datoen.

Forbrukerens advokat gir tilsvaer 16. mars 2011. Åpenbart med henvisning til teksten i avtaleutkastet fra 18. mars 2010, påpekes det at entreprenøren uansett ikke kunne kreve renter av ikke innbetalt sluttsum i hht "*kjøpsretten*". Videre opplyses det at forbrukeren bestrider at det ovenfor omtalte møtet (11. mars) varte i ca 2 timer. Han hevder at det var et *kort møte*, samtidig som han ikke kan erindre at man forhandlet om en eventuell levering av bod som et

alternativ til en økonomisk kompensasjon. Til anførselen om at de fleste av de andre kjøperne aksepterte at de ikke fikk noen kompensasjon for forsinkelsen, hevdes det at *det* var fordi flere av dem ikke hadde planer om noen umiddelbar innflytting. Med henvisning til informasjonsmøtet 18. mars, hevdes det at innflyttingsdatoen på dette tidspunktet var "*helt flytende*", noe som anføres å fremgå av referatet, og at de enkelte kjøperne derfor på dette tidspunktet var henvist til "*forskjellige muntlige rykter*". Når det gjelder entreprenørens opplysning om at datoene nederst på avtaleutkastet egentlig skal være 18. mars 2010 og ikke som angitt 18. april 2010, vises det til at forbrukeren først mottok forslaget i e-posten 6. april. Dermed opprettholdes dagmulktkravet.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret 30. mars 2011. Han bestrider igjen at ikke kjøperne av leilighetene og dermed også forbrukeren, *før* informasjonsmøtet 18. mars, fikk informasjon om at ny overleveringsdato ville bli 23. mars 2010. Dersom slik informasjon *ikke* var blitt gitt, anføres det at det ville vært umulig å diskutere en forskyvning, at *det* heller ikke ville blitt akseptert av utbyggeren. Det vises også til e-posten til en av de andre kjøperne fra 12. mars 2010 der det informeres om den nye dato.

Med henvisning til e-posten til forbrukeren fra 6. april 2010, og opplysningen der om at den omtalte "*avtalen*" vedlegges, så hevdes det at forbrukeren også fikk den tilsendt tidligere, samtidig med at den ble sendt til de andre kjøperne, "*allerede i første del av mars*". Årsaken til at den også ble vedlagt e-posten opplyses å være at forbrukeren ønsket å "*gå fra kontrakten*".

Forbrukerens advokat bestrider i tilsvaret fra 11. april 2011 at forbrukeren mottok "*noe brev om innflytting i vanlig post i begynnelsen av mars 2010*".

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

Forbrukeren krever i klagen for nemnda at entreprenøren skal betale dagmulkt stor kr 62 950 for tidsrommet 31. mars til 23. april 2010. Han viser til at overtakelsen fant sted 23. april, mens den "*etter avtale*" og informasjon i brev fra 23. november 2009 skulle vært 31. mars.

Entreprenøren bestrider kravet om dagmulkt, men *ikke* at det foreligger en forsinkelse. Han hevder imidlertid at partene i et møte 11. mars 2010 inngikk en bindende muntlig avtale om at forbrukeren skulle få en fast kompensasjon stor kr 15 000 for forholdet, og at det på dette tidspunktet var blitt informert om at 23. april ville bli den nye dato for overlevering. Forbrukeren bestrider ikke at han inngikk en muntlig avtale, men han hevder at han *aldri* forstod at denne var bindende for han, og at den medførte at han skulle avstå "*et betydelig beløp i avtalt avsagn*". Dessuten anfører han at forutsetningene for avtalen var så uklare at den ikke kan legges til grunn, og at det han betegner som *forslaget* fra entreprenøren, ble akseptert. Han hevder også at han ikke fikk noen *konkret* informasjon om når overleveringen ville finne sted. Videre anfører han at entreprenøren, som den profesjonelle parten burde sørget for full klarhet i det påståtte avtaleforholdet gjennom skriftelighet, da det var *han* som ville dra en økonomisk fordel av den påståtte avtalen, og dermed burde ha sikret seg bevis for sin påstand. Det anføres dessuten at den påståtte avtalen fremstår som urimelig. Forbrukeren opplyser for øvrig at han er kjent med at minst en av de andre boligkjøperne "*har fått ordinær dekning*". Entreprenøren bekreftet dette ved å erkjenne at en av eierne fikk utbetalt dagmulkt etter kontrakten fordi han ikke var interessert i å forhandle om annen løsning.

Forbrukeren viser videre til at det i referatet fra møtet 18. mars 2010 står at de første leilighetene ville bli ferdigstilt "*rett over påske*", noe han tolker til *første dag etter påske* som var 6. april. Dessuten hevder han til at han ikke fikk tilsendt det skriftlige avtaleutkastet før denne dagen. Entreprenøren bestrider at avtalen ikke ble sendt forbrukeren tidligere, da han hevder at den ble utsendt samtidig med avtalene til de andre kjøperne i første halvdel av mars. Han anfører dessuten at det ikke kan legges avgjørende vekt på formuleringen i referatet fra møtet 18. mars, da det må fremstå som klart at han ikke ville brukt tid på å forhandle om "*5 helligdager i påsken, som ville kostet i overkant av kr 13 000 i ordinær dagmulkt*". Han viser også til sin e-post til en av de andre kjøperne fra 12. mars 2010, der han informerer om at ny overleveringsdato vil bli 23. mars, og hevder at *det* beviser at den nye datoen i alle fall var bestemt på dette tidspunktet. Entreprenøren hevder at forbrukeren uansett er bundet av den muntlige avtalen, og at han således er avskåret fra å gjøre dagmulktkravet gjeldende. Han opplyser også at bakgrunnen for den muntlige avtalen med forbrukeren, var at han på det aktuelle tidspunktet 11. mars 2010, innså at han ville få vansker med å fullføre prosjektet innenfor avtalt tid for overlevering 31. mars, og at han derfor vurderte om han skulle forsere arbeidene for å bli ferdig i tide, *eller* om han heller skulle akseptere å ta kostnadene over for kjøperne med en kortvarlig forsinkelse. Han opplyser at han fikk til avtaler med *alle* de berørte kjøperne, noe som gjorde at han valgte å gi kompensasjon fremfor å forsere fremdriften. Entreprenøren viser til alle, unntatt forbrukeren og *en* kjøper til, aksepterte at de ikke fikk noen direkte økonomisk kompensasjon, og han anfører at dersom forbrukeren hadde tilkjennegitt at han *ikke* aksepterte den muntlig avtalte kompensasjonen, så kunne *det* medført at han heller hadde valgt forsering. Dermed hevder han at forbrukerens opptreden har bidratt til at dagmulktkravet i det hele tatt oppstod, og at det dermed også av den grunn vil være bortfalt. Forbrukeren anføres imidlertid at entreprenøren ikke har ført noe bevis på at han kunne ha overlevert leiligheten i tide ved forsert fremdrift. Dessuten anfører han at en forsering uansett ville medført ekstrakostnader for entreprenøren, spesielt fordi den ville berørt helligdager. Det vises også til at entreprenøren ikke har fremlagt bevis på hvorfor han eventuelt måtte forsere *hele* prosjektet, og ikke bare hans leilighet, innen den påståtte fristen 6. april. Forbrukeren hevder dermed at det ikke var hans opptreden som førte til at dagmulktkravet oppstod.

Entreprenøren har fremlagt 2 erklæringer, en fra en representant for utbyggeren og en fra megleren, der begge bekrefter at forbrukeren over for dem opplyste at han hadde inngått den muntlige avtalen med entreprenøren. Megleren opplyser imidlertid at han i etterkant ble oppringt av forbrukeren på ny, og da fikk beskjed om at han allikevel ikke ville akseptere avtalen. Forbrukeren bestrider imidlertid at han hadde kontakt med utbyggeren om forholdet, men ikke samtalen med megleren.

Nemnda ser ikke bort i fra at partene 11. mars 2010 inngikk en muntlig avtale om at forbrukeren skulle få en fast sum stor kr 15 000 for forsinket overlevering, men det fremstår som uklart hva avtalen egentlig gikk ut på. Entreprenøren hevder at han orienterte om at overtakelsen først ville finne sted 23. april, mens forbrukeren hevder at *han* hadde grunn til å forvente overlevering første dag etter påske, dvs 6. april, i hht teksten i referatet fra møtet 18. mars 2010. Som den profesjonelle part må entreprenøren ha ansvaret for den uklarheten som oppstod ved at avtalen ikke ble inngått skriftlig. Nemnda legger videre til grunn at forbrukeren, med grunnlag i buofl § 18, skulle hatt en dagmulkt for 23 dagers forsinkelse på rundt kr 68 000, beregnet ut i fra oppgitt vederlag i kontrakten, og at det fremstår som lite sannsynlig at han skulle akseptere en vesentlig reduksjon av beløpet dersom han hadde blitt orientert om dette. Nemnda kan ikke se at slik orientering ble gitt. I klagen for nemnda er det

fremsatt krav om dagmulkt stor kr 62 950, og nemnda kommer til at denne må aksepteres. Det skal selvsagt gjøres fradrag for allerede mottatt kr 15 000.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal betale dagmulkt stor kr 62 950