

Protokoll i sak 612/2011

for

Boligtvistnemnda

31.01.12

Saken gjelder:

Krav om dagmulkt. Reklamasjon på manglende ventilasjon i garderobe m.m.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 9. juli 2009 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. Forbrukerne som tydeligvis er i familie med hverandre, kjøper en 2-mannsbolig, og vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 4 992 502. I pkt 1 opplyses det bl.a. at:

Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre

I pkt 8.2 avtales den totale byggetiden for begge boenhetene til 285 kalenderdager ekskl tid for ferier. Av byggetiden skal forbrukerne benytte 20 dager til sine arbeider, slik at entreprenøren har 265 dager til sine. Byggetiden skal starte å løpe når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt, og forbrukerne har stilt sikkerhet.

Det er ikke fremlagt tegninger for nemnda. En *"Leveransebeskrivelse"* inngår som vedlegg til kontrakten. Den er datert samme dag som denne. På forsiden opplyses det at kontraktstegningen er datert 08.07.2009. (Ikke fremlagt for nemnda) Av pkt 3 om *"Ventilasjon / blikkenslager"* fremgår det at det skal leveres separate anlegg for balansert ventilasjon i hver boenhet.

Egne *"Romskjema"* gir opplysninger om romstørrelser og overflatebehandling på gulv, vegger, tak, listeverk, dører, vinduer etc.

En plan for betaling nedfelles i en egen *"Nedbetalingsplan"*.

Entreprenøren sender e-post til den ene av forbrukerne 27. august 2009, der han opplyser at:

Arbeidene våre har nå begynt fra i går 26.08.2009

Partene er uenige om kontraktsmessig byggetid, og når oppstart skal regnes fra. Nemnda legger imidlertid til grunn at byggetiden startet 26. august 2009 i hht entreprenørens e-post fra 27. august 2009. Med avtalt tid på 285 kalenderdager, pluss 7 dager for henholdsvis juleferie og påskeferie, blir totaltiden etter dette 299 kalenderdager. Det betyr at entreprenørens frist til overlevering, før det tas hensyn til eventuelle fristforlengelser for tilleggsarbeider og byggestans, blir 22. juni 2010.

Spørsmålet er imidlertid om entreprenøren har krav på fristforlengelse som følge av bestilte endringer og tillegg. Nemnda kan ikke se at entreprenøren har krav på noen fristforlengelse i denne saken. Bakgrunnen for dette er at nemnda finner at begge parter har forholdt seg til en avtale om at overleveringene skulle finne sted innen 24. juni 2010. Dette opplyses av entreprenøren i hans e-post fra 18. mai 2010, og det går også fram av referatet fra møtet 16. juni samme år. Denne avtalen må være inngått *etter* man ble enige om endringer og tillegg. Skulle entreprenøren fått medhold i en forskyvning av datoen for ferdigstilling i denne avtalen som følge av endringer, måtte han ha tatt et klart forbehold. Nemnda kan ikke ut fra sakens dokumenter se at han har gjort dette. Et mulig varsel fra entreprenøren i ettertid, se entreprenørens e-post fra 31. mai 2010 hvor det opplyses at hans beregnede ferdigstillingsdato er 29. august 2010, kan ikke endre på dette. I den forbindelse kan det også vises til forbrukerens e-post fra 15. juni 2010.

Nemnda kommer etter dette til at datoen for rettmessig overtakelse, før spørsmålet om betydningen av betalingsstans, er 24. juni 2010. Entreprenøren får således ikke noen fristforlengelse for endringene i byggesaken.

2.2.2 Tilleggstid for betalingsstopp

Partene er enige om at det oppstod en forsinkelse i byggeriet på grunn av forbrukernes uberettigede betalingsstopp som inntraff i mai/juni, men de er uenige om størrelsen av denne.

Det fremgår av en e-post fra 18. mai at forholdet omkring betaling og eventuell stans i byggeriet var i ferd med å tilspisse seg. Forbrukerne får en frist til å betale innen 21. mai, med beskjed om stans hvis så ikke skjer. Fristen oversittes, og entreprenøren purrer på ny 31. mai 2010, etter først å ha gjort det muntlig. Nå opplyser han at arbeidet stanses inntil forfalte fakturaer er betalt. Han gir forbrukerne samtidig beskjed om at manglende betaling *”selvfølgelig også påvirker overtakelses-/innflyttingsdatoen”*. Arbeiderne på bygget ble overført til et annet prosjekt. I tilsvaret fra 9. oktober 2011 opplyser forbrukernes advokat at samtlige utestående fakturaer ble betalt 4. juni 2010. Entreprenøren har ikke bestridt at så skjedde. Han anfører imidlertid at han *da* ikke umiddelbart kunne fortsette på forbrukernes boliger med full bemanning, da arbeiderne først måtte fått tett det bygget de i mellomtiden hadde startet på. I klagen for nemnda opplyses det at den forsinkede betalingen medførte 1 uke med full stopp, og deretter 2 uker med redusert bemanning. Forbrukerne er imidlertid, i hht tilsvaret fra 9. oktober 2011, kun villige til å akseptere 1 uke.

Nemnda legger til grunn at forbrukerne ble tilstrekkelig varslet om konsekvensene ved fortsatt forsinket betaling, jf buofl § 56, og at entreprenøren hadde legal grunn til å stanse arbeidene. Det legges også til grunn at entreprenørens beskjed om konsekvenser vedrørende tidspunktet for overtakelse og innflytting, må anses som tilstrekkelig fremsettelse av krav om fristforlengelse i hht buofl § 11 siste ledd. Det er ikke tvilsomt at entreprenøren hadde rett til fristforlengelse ut over det antall dager selve betalingen ble forsinket, da byggestansen forrykket hans planer for disponering av mannskaper. Tillegget settes skjønnsmessig til 10 kalenderdager.

I referatet fra møtet 16. juni 2010 opplyser entreprenøren at stansen også medførte forsinkelse knyttet til levering og montering av innvendig trapp, spesielt til den boenheten som ble overlevert sist. Årsaken hevdes å være at han måtte forskuttere betaling før endelig avrop, og at endelig bestilling derfor måtte utsettes til betalingen var på plass.

Forbrukerne bestrider at bestilling av trapper kan ha blitt forsinket på grunn av betalingsstansen. Deres advokat anfører i tilsvaret fra 13. november 2011 at måltakingen først ble utført 14. juni 2010, og at den opprinnelige bestillingen faktisk ble rotet bort.

Nemnda ser ikke bort i fra at trappeprodusentens måltaking i bygget 15. juni 2010 ville blitt utført tidligere dersom ikke stansen i bygging hadde blitt iverksatt. På den annen side har ikke entreprenøren fremlagt noen bekreftelse eller dokumentasjon fra trappeleverandøren som tilsier at trappeleveransen virkelig ble forsinket. Det vises også til at den opprinnelige bestillingen er datert 12. februar 2010, at *den* angir frist for bekreftelse til innen 15. juni, og at trapp skal produseres i uke 26, dvs i tidsrommet 28. juni til 4. juli. Der opplyses det også at produsenten selv vil foreta "*måltaking*". Transporten fra fabrikk til byggeplass opplyses å ta 2-4 dager, mens monteringen normalt vil skje innen 5 dager etter mottak. Det betyr at leveransen ble om lag som opprinnelig forutsatt i bestillingen, da trappa ble montert 13. og 14. juli.

Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at bestilling av trapp medførte noen forsinkelse forårsaket av betalingsstoppen. Etter 10 dagers tillegg for betalingsstopp blir entreprenørens frist for overlevering 4. juli 2010.

2.2.3 Overtakelser - dagmulkt

Entreprenøren hevder at den ene boenheten ble overtatt 30. juni 2010, mens den andre ble tatt i bruk 7. juli. Forbrukerne bekrefter 30. juni for den ene, men anfører at den andre først ble overtatt 15. juli i hht overtakelsesprotokoll datert og signert samme dag.

Nemnda vil bemerke at vederlag og byggetid ble avtalt for begge boenheter samlet, og at det således blir datoen for overlevering av boenhet nummer to som utgjør endelige overlevering av tiltaket. Selv om det er erkjent at en av forbrukerne overnattet i underetasjen i den aktuelle boligen 12. juli 2010, legger nemnda til grunn at overtakelsen først fant sted 15. juli i hht protokollen signert av begge parter.

I tilsvaret fra 9. oktober 2010 har forbrukernes advokat valgt å fremsette krav om dagmulkt kun knyttet til den sist overleverte boenheten. Hun oppgir at kr 3 692 761 utgjør det samlede vederlaget for denne leiligheten. Dagmulktbeløpet i hht buofl § 18 oppgis dermed til kr 3 693 pr kalenderdag. Entreprenøren har ikke bestridt størrelsen på vederlaget. Nemnda velger å legge fremsatt krav om dagsbeløp til grunn, og kommer følgelig til at entreprenøren skal betale dagmulkt for 11 dager med i alt kr 40 623.

2.3 Ventilasjon garderobe

Forbrukerne hevder at entreprenøren skulle ha levert en løsning for ventilasjon i en garderobe. Det fremgår at garderoben nå er lokalisert et sted der det opprinnelig var inntegnet et vaskerom, men at vaskerommet ble avtalt flyttet. Entreprenøren opplyser at det opprinnelig ble prosjektert for en ventilasjonsluke i vaskerommet, men at denne ble flyttet etter at vaskerommet fikk ny plassering, da vaskerom har et forskriftskrav om ventilerings. Han anfører at den aktuelle forbrukeren ikke har rett til å få levert en ekstra ventil i garderoben, da

det ikke er avtalt. Dermed avvises kravet med at det ikke foreligger noen mangel i hht bustadoppføringslova § 25.

Forbrukeren anfører imidlertid at de opprinnelige tegningene viser *både* bad og vaskerom, og at det derfor var medtatt opplegg for ventilerings av begge disse rommene. Siden vaskerommet på opprinnelig tegning ble byttet ut med en garderobe, hevdes det at opplegget for ventilasjon skulle vært beholdt. Forbrukerne erkjenner at det trolig er vanskelig å få ettermontert opplegg for ventilasjon. Med henvisning til at entreprenøren har motsatt seg utbedring, kreves prisavslag stort kr 8 000.

Nemnda legger til grunn at det på avtaletidspunktet ikke var noe forskriftskrav til ventilerings av garderobe. Nemnda kan heller ikke se at det er avtalt at dette rommet skal ventileres. Selv om det kan medføre riktighet at det opprinnelig var planlagt med både bad og vaskerom, og opplegg for ventilerings av begge, kommer nemnda til at *det* ikke medfører noen plikt for entreprenøren til å levere ventilasjon til garderoben. Det gjelder selv om denne plasseres der vaskerommet opprinnelig var. Det foreligger således ingen mangel, og forbrukeren gis ikke medhold.

2.4 Øvrige reklamasjoner

Forbrukerne har erkjent at de fleste forholdene påpekt i takstmannsrapporten fra 12.11.2010 er utbedret. Det som imidlertid hevdes å gjenstå er:

- Gulv i hovedetasje skal høvles
- Sparkling av pipesprekk skal utføres
- En bryter som skulle vært montert på badet mangler

Entreprenøren opplyser i tilsvarende fra 19.oktober 2011 at høvling av gulv og sparkling av sprekk i pipemur vil bli utført, mens anførselen om manglende bryter avvises med at det ikke er reklamert på dette tidligere, og forholdet ikke er påpekt i takstrapporten.

Nemnda legger til grunn at entreprenøren foretar høvling av gulv og sparkling av sprekk i pipemur som lovet. Når det gjelder kravet om bryter i bad, kommer nemnda til at forbrukeren har reklamert for sent i hht buofl § 30 første ledd, og at entreprenøren således ikke er forpliktet til å etterkomme kravet.

2.5 Utestående beløp og forsinkelsesrenter

I klagen for nemnda opplyser entreprenørrens advokat at utestående beløp pr 23. mai 2011 er kr 126 091,50 inkl renter. Forbrukerne hevder imidlertid at utestående beløp er kr 113 000, men det er sannsynligvis før det er tatt hensyn til renteberegning. De har imidlertid ikke konkret bestridt entreprenørrens beregning. Nemnda behøver ikke å ta stilling til hva som er rett utestående beløp, men det vises til at forbrukerne er tilkjent dagmulkt stor kr 40 623. I forbindelse med betaling av forsinkelsesrenter skal de innrømmes et visst slingringsmonn med hensyn til hvilket beløp de rettmessig kunne holde tilbake inntil kravet er avgjort, og nemnda kommer til at dette skjønnsmessig kan settes til kr 45 000. Forbrukerne skal dermed innbetale resterende beløp minus kr 10 000, i hht nedenstående pkt 2.5.1, med tillegg av forsinkelsesrenter, fra opprinnelig forfall til betaling skjer.

2.5.1 Tilbakeholdelse for høvling av gulv og sparkling sprekk i pipemur

Nemnda kommer skjønnsmessig til at forbrukerne kan holde tilbake kr 10 000 inntil gulv er høvlet og sparkling av sprekk i pipemur er utført.

2.6 Saksomkostninger

Begge parter har fremsatt krav om at motparten skal betale deres utgifter til juridisk bistand. Entreprenørens advokat opplyser i klagen for nemnda at denne pr 23. mai 2011 utgjør kr 26 625.

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, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal betale dagmulkt for 11 dager med i alt kr 40 623.
- Forbrukerne skal betale forsinkelsesrenter av utestående beløp, minus kr 55 000 fra opprinnelig forfall til betaling skjer
- Entreprenøren skal foreta høvling av gulv og sparkling av sprekk i pipemur som lovet.
- For øvrig gis partene ikke medhold

I klagen for nemnda opplyser imidlertid entreprenørens advokat at byggearbeidene startet opp 29. august 2009.

Leverandøren av innvendige trapper skriver "*Ordrebekreftelse*" til entreprenøren 12. februar 2010, der han bekrefter at *en* tegnet og beskrevet trapp er satt i bestilling. Med frist for bekreftelse innen 15. juni, skal trappa produseres i uke 26, dvs i tidsrommet 28. juni til 4. juli.. Det opplyses at produsenten selv vil foreta "*måltaking*". (Betyr at han i bygningen vil måle størrelsen på kravelåpningen når denne er etablert, og måle den høyden trappa skal oppta) Transporten fra fabrikk til byggeplass opplyses å ta 2-4 dager, mens monteringen normalt vil skje innen 5 dager etter mottak.

Entreprenøren sender e-post til en av forbrukerne 21. februar 2010. Der listes opp en rekke punkter som ønskes avklart. Det gjelder bl.a. hvorvidt trapp skal trekkes ut av leveransen eller ei for den ene boenheten. Det fremgår også at det gjøres endringer på tegninger for kjøkken.

Entreprenøren utarbeider en oversikt over byggetid 26. april 2010. Den angir oppstartdatoen til 15.09.2009, med dato for ferdigstillelse 29.08.2010. Det opplyses at det i tiden er tatt hensyn til "*tilleggene vi har utført så langt*". Disse er vist i oversikten og utgjør 56 kalenderdager. Det er også medtatt 7 dager til juleferie..

En av forbrukerne sender e-post til entreprenøren 26. april 2010. Det fremgår at forbrukerne har fått et pristilbud knyttet til "*redusert arbeid*" og "*ikke utført ekstraarbeid*". Forbrukeren gir uttrykk for at han ikke godtar tilbudet, og anmoder om et møte dagen etter. Han viser også til e-posten mottatt 27. august 2009, der entreprenøren opplyste at "*Arbeidene våre har nå begynt fra i går 26.08.2009*". Med dette som utgangspunkt anfører forbrukeren til at boligene i utgangspunktet skal overleveres innen 18.05.10, dvs etter 265 kalenderdager. Han opplyser imidlertid at han etter en "*summering av ekstra dager kommer frem til 63 dager*", (i hht overnevnte oversikt) og at han da kommer til at sluttdatoen blir 18. juli. Forbrukeren hevder at entreprenøren må ha oppgitt tallet som om alle tilleggsarbeider skal utføres av 1 person. Da han hevder at han har fått opplyst at det vil være 4 personer som arbeider med dette, anfører han at de 63 dagene må reduseres til 16, slik at ferdigstillelsesdatoen blir 22. juni 2010. Han påpeker imidlertid at det er "*før fratrekk av ikke utført arbeid*".

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren der han opplyser at han har registrert at arbeidet på bygget har stoppet opp, uten at han har fått noen beskjed om det. Han viser til § 56 i bustadoppføringslova om at entreprenøren ikke kan stanse arbeidet ved eventuell manglende innbetaling av avdrag, før han har gitt et forhåndsvarsel om dette.

Entreprenøren svarer i e-post til forbrukeren 18. mai 2010, der han viser til en telefonsamtale samme dag. Han opplyser at han "*ikke har stanset arbeidet*", og at han forholder seg til "*ferdigstillelse den 24. juni som tidligere avtalt*". Det fremgår at forbrukerne ikke har betalt forfalte fakturaer, og at det var det som medførte usikkerheten med hensyn til eventuell stans i arbeidet. Entreprenøren opplyser imidlertid at arbeidet vil bli stanset dersom innbetaling ikke skjer innen 21. mai.

Den ene av forbrukerne svarer samme dag at han har avtalt møte med sin bank 20. mai, og at han med "*nesten sikkerhet*" kan si at han ikke vil rekke å betale innen fristen, da han ikke ser noen mulighet for at "*banken betaler dette på 1 dags frist*". Dermed konkluderer han med at den innbetalingen han eventuelt kunne gjøre ikke gir noen mening dersom arbeidet allikevel stanses.

Entreprenøren sender e-post til den ene av forbrukerne 31. mai 2010, der han viser til e-posten fra 18. mai. Det fremgår at han fortsatt ikke har mottatt noen innbetaling, til tross for at betalingsfristen ble utvidet til 28. mai. Dermed opplyser han at han nå stanser alt arbeid inntil de forfalte fakturaene er betalt. Entreprenøren gir beskjed om at dette *"selvfølgelig også påvirker overtakelses-/innflyttingsdatoen som tidligere ble fastsatt til den 24. juni"*. Ny dato vil bli gitt når betalingen er mottatt. Entreprenøren viser for øvrig til et tidligere *"varsel om fristforlengelse i hht kontrakt"* pga tilleggsarbeider. Han opplyser at dette varsløet fortsatt opprettholdes *"uforandret"* selv om arbeidet nå stanses, og at den oppgitte ferdigstillelsesdatoen (29.08.2010) kun er oppgitt i forhold til kontraktens bestemmelse om byggetid og til bruk som et eventuelt grunnlag for dagmulkt. Det vises til at man i et møte ble enige om at datoen ikke skulle anses som den datoen forbrukerne fysisk skulle overta og flytte inn.

Den ene forbrukeren sender e-post til entreprenøren 15. juni 2010. Han uttrykker *"bekymring over fremdriften og kommunikasjonen"*, da det *"nå er mindre enn 14 dager til prosjektet skal være ferdig"*. Forbrukeren viser til at han skulle få en ny dato for ferdigstilling etter at entreprenøren hadde mottatt betaling, men at han ikke har fått noen ny dato. (Han har sannsynligvis foretatt en innbetaling) Han viser også til at han ikke har godtatt entreprenørens beregning av byggetid, og varsløer at han vil kreve dagmulkt *"etter den avtalen som ble gjort"*, men da med et *"tillegg på en uke for betalingsforsinkelse"*. Forbrukeren bemerker for øvrig at han nå registrerer at det ikke er full aktivitet på bygget, da det kun er 2 personer som arbeider, i tillegg til at de reiser tidligere hjem. Han opplyser at de er uten bolig fra 30. juni, da den de har nå er solgt. Dersom en tilfredsstillende fremdriftsplan ikke mottas i løpet av dagen, opplyses det at det vil bli tatt kontakt med advokat, samtidig som ingen ytterligere betalinger vil finne sted.

Partene avholder møte 16. juni 2010, og entreprenøren skriver referat over *"saker som ble drøftet"*. Det vises til at tidligere avtalt dato for overtakelse var 24. juni, men at dette må endres på grunn av manglende innbetalinger og stans i byggeriet. Stansen opplyses å ha medført at de ressursene som var tenkt benyttet til ferdigstillingen av boligene, måtte benyttes i andre prosjekter. Det fremgår at man ble enige om å sørge for at den ene av forbrukerne, han som kun hadde bolig til 30. juni, skulle få overta og flytte inn 30. juni, selv om enkelte arbeider ville gjenstå. Når det gjelder den andre boenheten, opplyses det at man ble enige om at den skulle overleveres når innvendige trapper er montert, ca i uke 28. Leveransen av disse anføres forsinket av byggestoppen.

Det opplyses videre at den av forbrukerne som skal overta 30. juni skal betale 1/3 av sluttsummen i hht kontrakt og fremvise kvittering for dette. Restbeløpet skal han deponere på en sperret konto, og betale når den andre leiligheten er klar til innflytting. Det bemerkes at enkelte arbeider vil kunne gjenstå til etter ferieavviklingen, men at alle tilleggs- og renteregninger må være betalt før overtakelsen 30. juni.

Den ene av forbrukerne etterlyser overnevnte referat i e-post til entreprenøren 25. juni 2010. Referatet oversendes 28. juni. Forbrukeren svarer samme dag at det i møtet 16. juni ble opplyst at *"trappen skulle leveres 5. juli"*. Han poengterer at den andre forbrukeren *"må være ute herfra senest uke 27"*, (5. – 11. juli) og at *"dette er ufravikelig"*.

Entreprenøren sender 28. juni *"rentenota ihht vedlegg"*, stor kr 9 574, med krav om *"omgående"* betaling.

Overlevering finner sted 15. juli 2010. Det er for nemnda fremlagt en kopi av *en* side fra *"overtakelsesprotokoll etter NS 3402"*. Den forbrukeren som måtte flytte ut før uke 27 har signert protokollen sammen med entreprenøren. Der listes det opp enkelte *"påpekte mangler"*. Blant disse er et punkt om:

Feil leverte trapper i hovedleilighet. Utbedres når ny trapp kommer.

Det opplyses også at:

Ferdigbefaring holdes i august med takstmann

Entreprenøren fakturerer 9. august 2010 for oppgitte tilleggsarbeider knyttet til de 2 boenhetene. Fakturaen lyder på henholdsvis kr 83 567,50 og kr 97 826,75. Forfallsdatoen er 19. august.

Entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten skriver til forbrukerne 8. oktober 2010, vedrørende *"Tvangsinndrivelse av utestående fordringer"*. Beløpet opplyses til kr 193 586,25. Det anmodes om innbetaling snarest og innen 14 dager fra mottak av brevet. Dersom betaling fortsatt uteblir, varsles det at kravet vil bli *"begjært tvangsfullbyrdet ved namsmannen"*. Da vil også omkostningene med dette bli belastet.

Forbrukerne engasjerte 17. september 2010 en takstingeniør/byggmester. Han foretok befaring 22. september og ny befaring 8. november. Kun forbrukerne er til stede i sammen med takstmannen. Oppdraget opplyses å være å foreta en *"Kontroll av utførelse og valg av tekn. løsninger"*. Hans rapport med fotografier foreligger 12. november. Det listes det opp en rekke forhold som anføres å burde utbedres. Blant disse er det et pkt 13 om at det i vaskerommet i den ene boenheten mangler ventilasjon, da det ikke er etablert noe avtrekk fra rommet.

Takstmannen har også fått seg forelagt kontrakten mellom partene. Han opplyser at han av forbrukerne har blitt informert om at byggearbeidene startet 28. august 2009, og at bygget var forventet ferdig 20. juni 2010. Med opplyst innflytting 17. juli 2010 *"etter at trapp var montert"*, konkluderer han i rapportens pkt 12 med at dette var 27 kalenderdager etter avtalt dato. Han beregner dermed en eventuell dagbot til kr 93 600, men da for *"kun"* 25 dager a kr 3 744.

Entreprenøren sender kreditnota stor kr 2 178,75, datert 11. november 2010. Han krediterer for *"for lite fratrekk for kjøkken i tidligere faktura 802"*, og for *"feilfakturert tillett for soft lock klosettsete"*. I en oversikt fra 14. februar 2011 fremgår det at det også ble kompensert kr 50 000 for *"feil trapp levert og montert"* i den boenheten som ble overlevert sist.

Entreprenøren utarbeider en detaljert oversikt over *"Fakturaer på tillegg"*, datert 14. februar 2011. Den er splittet pr boenhet, og viser bl.a. datoen for når tillegg og fratrekk ble avtalt.

Entreprenøren fremmer, via sin advokat, sak for Boligtvistnemnda 25. mai 2011. Det redegjøres for saken i eget vedlegg. Det opplyses at utestående beløp, etter at forbrukerne overtok boligene, var kr 190 968,25. (I brevet om eventuell tvangsinndrivelse fra 8. oktober 2010 opplyses imidlertid utestående å være kr 193 586,25) Advokaten opplyser at det ble avholdt et møte mellom partene og deres advokater etter at overnevnte takstrapport forelå, og at man da fikk en avklaring på de fleste tvistespørsmålene. Det som gjenstår anføres å være

spørsmålet om dagmulkt og hvorvidt entreprenøren skal montere ytterligere ventilasjon i garderoben i den ene boenheten.

Dagmulkt

Det anføres det at avtalt byggetid i hht kontrakt var 285 kalenderdager, og at byggetiden etter tillegg for juleferie og sommerferie ble 313. Det vises imidlertid til at det var en rekke forhold som ikke var avklart ved start byggearbeider 29. august 2009, spesielt med henvisning til entreprenørens e-post til en av forbrukerne 21. februar 2010, og fremlagte tilleggsfakturaer. Det vises også til entreprenørens byggetidsberegning fra 26. april 2010, der han beregner ferdigstillelsesdatoen til 29. august 2010, etter tillegg for ekstraarbeid. (Beregningen tar imidlertid utgangspunkt i oppstartdato 15.09.2009)

Det vises til at forbrukerne ikke betalte tilsendte delfakturaer i hht betalingsplanen, og at entreprenøren derfor purret skriftlig 31. mai 2010, etter først å ha gjort det muntlig. Det vises også til at forbrukerne i brevet ble gjort oppmerksomme på at manglende betaling *"selvfølgelig også påvirker overtakelses-/innflyttingsdatoen"*. Da forbrukerne fortsatt ikke betalte ble arbeidet på bygget stanset, og arbeiderne ble overført til et annet bygg. Selv om forbrukerne *"endelig betalte de utestående fakturaene"*, anføres det at arbeidene ikke umiddelbart kunne fortsette på forbrukernes boliger med full bemanning, da arbeiderne først måtte fått tett det bygget de hadde startet på. Følgene av dette opplyses å ha vært at arbeidene kun ble gjenopptatt med redusert bemanning i 2 uker.

Det vises videre til møtet avholdt 16. juni 2010, og at det av referatet fremgår at det ikke ble avtalt noe eksakt tidspunkt for overlevering ut over at entreprenøren skulle forsøke å få den ene boenheten klar til bruk til 30. juni. Det anføres at den ene boenheten dermed ble overtatt 30. juni, mens den andre ble tatt i bruk 7. juli. Vedrørende betaling opplyses det at forbrukerne innbetalte kr 75 000 etter et møte mellom partene 1. april 2011.

Det anføres dermed at forbrukerne flyttet inn i sine boliger ble før lovt ferdigstillelse 29. august 2010, og at boligene i hht bustadoppføringslova § 14 da anses som overtatt når arbeidet er fullført, uavhengig av om overtakelsesforretning har vært avholdt eller i.

Dersom Boligtvistnemnda kommer til at boligene ble overtatt *etter* avtalt ferdigstillelse, anføres det at det likevel ikke er grunnlag for å kreve dagmulkt, da entreprenøren hadde rett til fristforlengelse i hht bustadoppføringslova § 11. Det vises i den anledning til alle endringer og tillegg som ble gjort etter oppstart. Forsinkelsen i forbindelse med manglende betaling opplyses å ha være 1 uke med full stopp, og deretter 2 uker med redusert bemanning.

Ventilasjon garderobe

Det vises til at leveransebeskrivelsen oppgir at det skal leveres egne balanserte ventilasjonsanlegg til boenhetene, og at plassering av ventilasjonskanaler skal avklares i samråd med husleverandør og ventilasjonsleverandør. Det opplyses imidlertid ikke noe spesielt om ventilasjon i garderobe, men det anføres at forbrukerne gjennom hele prosessen har foretatt større endringer i form av *"flytting av rom etc"*. Vaskerommet og garderoben hevdes å ha fått endret plassering i etterkant av prosjekteringen. (Byttet plass?) Det opplyses at det opprinnelig ble prosjektert for en ventilasjonsluke i vaskerommet, men at denne ble flyttet etter at vaskerommet fikk ny plassering, da vaskerommet har krav om ventilerings. Det anføres imidlertid at den aktuelle forbrukeren ikke har rett til å få levert en ekstra ventil i garderoben, da *det* ikke er avtalt. Dermed avvises kravet med at det ikke foreligger noen mangel i hht bustadoppføringslova § 25.

Etter dette fremsettes det krav om at forbrukerne skal betale utestående kr 126 091,50, i tillegg til entreprenørens utgift til juridisk bistand som opplyses til foreløpig å utgjøre kr 26 625.

Også forbrukerne søker juridisk bistand, og advokaten sender brev til trappeleverandøren 5. september 2011, der han ber om å få tilsendt følgende opplysninger:

- Deres daterte tilbud med spesifikasjoner
- Bestillingstidspunkt
- Avtalt leveringstidspunkt
- Endringer av leveranstidspunkt herunder årsak/konsekvenser
- Endringer av spesifikasjoner herunder årsak/konsekvenser
- Endringsbeskrivelser
- På hvilket tidspunkt ble det foretatt feillevering. Hva var årsaken til feilleveringen?
- Når ble installasjonen gjennomført? Når var planlagt installasjonstidspunkt?
- Hva er prisforskjellen mellom første tilbud og det som faktisk ble levert?

Trappeleverandøren sender e-post til entreprenøren 28. september 2011, etter at han har snakket med forbrukernes advokat. Han opplyser at han ga beskjed om at han ikke ønsket ”å utlevere noen opplysninger ang denne saken til de”, men at han var villig til å sende entreprenøren ”en oversikt på når dette ble bestilt”. Det opplyses at trappa ble bestilt 15.04.10, men at utførelsen ble korrigert 14.06.10. Montasjen opplyses å ha skjedd 12.07.10, men at noen reklamasjoner ble utført 17.11.10.

Forbrukernes advokat gir tilsvaret datert 9. oktober 2011. Det opplyses at forbrukerne i alt har blitt fakturert kr 6 076 931,42, men at de holder tilbake kr 113 000 + evnt. rentekrav. Det opplyses også at forbrukerne 20. juli 2011 tilbød seg å betale kr 113 000 for å få avsluttet saken, men at tilbudet i første omgang ble avvist av entreprenøren, selv om han senere aksepterte det ”i hht e-postutveksling”. (Ikke fremlagt for nemnda)

Med henvisning til overnevnte brev til trappeleverandøren fra 5. september 2011, og hans svar til entreprenøren fra 28. september, opplyses det at anmodningen om å få se svaret enda ikke er imøtekommet. Dermed provoseres dette fremlagt.

Vedrørende kravet om dagmulkt anføres det at kontraktens avtale om ferdigstillelse ble endret underveis, og at partene synes enige om at ferdigstillelsesdatoen var avtalt til 24. juni 2010, i hht referatet fra 16. juni. Datoen hevdes avtalt *etter* at alle tilleggsarbeidene var bestilt, og det bestrides at endringsarbeid er årsak til forsinkelsen. Det hevdes dessuten at en del av endringene medførte en reduksjon av arbeid. Som eksempel anføres det til at den ene boenheten ble 100 – 150 mindre enn opprinnelig avtalt. (Tegninger ikke fremlagt for nemnda) Det opplyses for øvrig at forbrukerne ikke fikk seg forelagt referatet før etter at tvist oppstod, og at de delvis bestrider innholdet. Spesielt gjelder det setningen om at ”*Trappene ble forsinket på grunn av byggestoppen*”. Det bekreftes at den ene boligen ble tatt i bruk 30. juni 2010, men den andre hevdes først innflyttet 15. juli, og ikke 7. juli slik entreprenøren hevder. Det erkjennes at strømmen til sistnevnte boenhet ble tilkoblet 7. juli, men at forbrukeren *da* nektet å flytte inn. Hun valgte imidlertid å stable inn pappesker i et rom på 20 m², mens resten av boligen ikke kunne benyttes da det der foregikk arbeid.

Det bestrides også at forsinkelsen skyldes manglende betaling, da årsaken hevdes å ha vært at:

- Klager bestilte innvendig trapp for sent fra «trappeleverandøren»
- Bestillingen ble rotet bort

- Trapp ble levert 12. juli 2010 og montert 13, 14 og 15. juli

Det opplyses også at trapp ble levert med feil vinkel/sving uten repos, men det erkjennes at forbrukeren aksepterte trappen mot et prisavslag stort kr 50 000, samt at vegger rundt trapp ble endret og tilpasset forholdet. Uansett anføres det at forbrukeren ikke kunne ta boligen i bruk før trapp var montert. Det vises til at forbrukerne varslet at det ville bli krevd dagmulkt i e-posten fra 15. juni 2010, og det anføres at forsinkelsen ble 3 uker. Det henvises til entreprenørens e-post fra 27. august 2009 om at arbeidet ble igangsatt 26. august. Videre legges det til grunn at avtalt overleveringstidspunkt i utgangspunktet var 24. juni 2010, men det aksepteres at forbrukernes betalingsstans utgjorde et tillegg på 1 uke, slik at rettidig overleveringsdato er 30. juni. Da den andre boenheten først ble overtatt 15. juli 2010 kreves dagmulkt for 15 dager, stor kr 55 391, beregnet ut i fra totalt fakturert beløp.

Når det gjelder kravet om etablering av ventilasjon i garderobe, anføres det at det ble *avtalt* at det skulle etableres ventilasjon i vaskerommet. (Mener sannsynligvis at entreprenøren dermed ikke skulle ha flyttet den prosjekterte ventilen fra opprinnelig plassering til ny, noe som medførte at det ikke ble ventilasjon i garderoben) Da det erkjennes at det trolig er vanskelig å få ettermontert opplegg for ventilasjon, og entreprenøren har motsatt seg utbedring, kreves prisavslag stort kr 8 000.

Det erkjennes at de fleste forholdene i takstmannsrapporten er utbedret, med unntak for at:

- Gulv i hovedetasje skal høvles
- Sparkling av pipesprekk skal utføres
- En bryter som skulle vært montert på badet mangler

Det opplyses for øvrig at det enda ikke er avholdt noen ett-årsbefaring.

Etter dette fremsettes det krav om at entreprenøren skal betale forbrukerne kr 49 609 som et endelig oppgjør. (kr 113 000 – 55 391 – 8 000) I tillegg skal han innen 14 dager utbedre overnevnte gjenstående mangler. Han skal også pålegges å betale forbrukerne sakens omkostninger innen 14 dager etter forkynnet vedtak.

Overnevnte tilsvaret sendes nemnda 10. oktober 2011. Advokaten viser i oversendelsesbrevet til overnevnte samtale med trappeleverandøren, og hans beskjed om at han ville sende sitt svar til entreprenøren. Advokaten opplyser at innholdet i svaret kan ha betydning for om forbrukerne vil fastholde sitt dagmulktkrav, men at det avhenger av at de får tilgang til svaret. I så fall antydes det at det *”er mulig at partene kan komme frem til minnelig ordning uten å belaste Boligtvistnemnda”*.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret 19. oktober 2011. Til opplysningen om fremsatte forlikstilbud, hevdes det at forbrukernes siste tilbud om å betale kr 113 000 ble fremsatt fredag 22. juli kl 21:57, og ikke 20. juli som opplyst av forbrukernes advokat, med svarfrist mandag morgen. Det anføres at dette var en meget spesiell helg, (andre helg i fellesferien) og entreprenøren dessuten ikke bruker sin jobbmail i helgene. Tilbudet hevdes akseptert 2½ time etter at fristen gikk ut, men da ville ikke forbrukerne godta aksepten.

Vedrørende trapp vedlegges svaret fra trappeleverandøren fra 28. september 2011. Det vises til opplysningen om at trappen ble bestilt 15. april 2010, at utførelsen ble korrigert 14. juni og at montasjen skjedde 12. juli 2010. Det anføres at trappene utgjør en relativt kostbar del av et bygg, og at de 2 trappene i angjeldende bygning utgjør ca kr 100 000. Denne

kostnaden hevdes å måtte forskutteres overfor trappeprodusenten i en byggeprosess. Dermed hevdes det å være naturlig at bestillingen ble utsatt på grunn av forbrukernes betalingsmislighold, og at *det* var årsaken til forsinkelsen. Hadde bestillingen fra 14. juni blitt opprettholdt, hevdes det at ferdigstillelsen ville blitt som opprinnelig avtalt. Da byggingen ble stoppet, og trappebestillingen ble satt på vent, stoppet prosessen opp mot produksjon opp. Prosessen kom da ikke i gang igjen før byggingen ble gjenopptatt, men det anføres at forbrukerne *da* ikke kan diktere betingelsene, verken for *"byggestart eller konsekvensene av forsinkelser"*. Dermed anføres det at det prinsipielt ikke foreligger noen forsinkelse. Dersom nemnda kommer til at det allikevel gjør det, anføres det at forbrukerne selv var skyld i forsinkelsen ved sin manglende betaling. Det vises i den anledning til entreprenørens varsel om stans i hans e-post fra 18. mai 2010, og beskjeden i referatet fra møtet 16. juni, oversendt forbrukerne 28. juni.

Det hevdes igjen at den siste boenheten ble tatt i bruk med innflytting 7. juli 2010, selv om det erkjennes at trapp til andre etasje ikke var montert. Det anføres imidlertid at forbrukeren kunne benytte en egen kjellerinngang, og at selve trappeåpningen var sikret.

Når det gjelder øvrige anførte gjenstående mangler, opplyses det at høvling av gulv og sparkling av sprekk i pipemur vil bli utført, mens anførselen om manglende bryter avvises med at det ikke er reklamert på dette tidligere, og forholdet ikke er påpekt i takstrapporten.

Vedrørende kravet om at det skal etableres ventilasjon i garderobe gjentas tidligere utsagn om at det kun skulle leveres ventilasjon til vaskerommet, at forbrukeren ikke hadde bestilt noe annet, og at ventilasjon i garderobe ikke er omfattet av kontrakten.

Entreprenørens advokat sender nytt brev til nemnda 26. oktober 2011, der hun viser til tidligere utsagn om at trappen opprinnelig ble bestilt 15. april 2010. Nå viser hun til at trappeprodusentens ordrebekreftelse opererer med 12. februar 2010, og at datoen 15. april bare var en bekreftelse på forandringer av trappen før endelig produksjon. Dermed gjentas påstanden om at trappen ble bestilt i god tid før ferdigstillelse, og ikke var grunnlag for forsinkelse.

Forbrukernes advokat gir tilsvarende 13. november 2011. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Det vises på ny til dokumentasjon som viser at avtalt overtakelsesdato var 24. juni 2010, og ikke 29. august som hevdet av motparten.

Det vises videre til utsagnet fra entreprenøren om at trapp ble bestilt 14. april 2010, og at han *da* måtte betale forskudd. Advokaten hevder at forbrukerne på dette tidspunktet hadde betalt samtlige mottatte fakturaer. Dersom det stemmer at trapp virkelig ble bestilt 14. april, og forskudd ble betalt som anført, kreves det fremlagt dokumentasjon som viser at trappebestillingen virkelig ble satt på vent som hevdet da byggestarten ble iverksatt. Det hevdes at forbrukerne heller ikke fikk noen varsel om slik utsettelse av bestilling, til tross for at partene hele tiden var i dialog med hverandre. Det anføres for øvrig at bestillingen fra 14. april ble *"rotet bort av trappeleverandøren"*, og at måltakingen på plassen først ble utført 14. juni 2010. Forbrukerens e-post fra 15. juni, der han uttrykker bekymring vedrørende fremdriften og kommunikasjonen, hevdes å være foranlediget av dette. Da trappa kom til byggeplassen 12. juli, og ble montert 13. og 14. viste det seg at den ikke var i hht bestilling. Det opplyses at man da ble enige om at den kunne monteres midlertidig, da ny trapp ikke kunne skaffes før ferien, men at forbrukeren etter hvert valgte å beholde trappen mot et prisavslag. (kr 50 000)

Årsaken til den forsinkede betalingen fra forbrukerne sin side hevdes å være sendrektighet i deres bank, da de hadde en behandlingstid på 3 uker. Samtlige fakturaer hevdes betalt samme dag som deres lån ble disponibelt på konto 4. juni 2010. Det vises til at varslet om stans ble mottatt 31. mai, men at betalingen skjedd fredag i samme uke. Det opplyses for øvrig at en stor a-konto faktura med forfall 10. mai egentlig *ikke* skulle vært betalt, da arbeidet egentlig ikke var kommet langt nok til at betalingsplikt inntraff.

Det hevdes igjen at overtakelsen av den siste boenheten først fant sted 15. juli 2010, selv om det erkjennes at forbrukeren og hennes 2 små sønner fikk lov til å sove i underetasjen fra den 12. juli. Årsaken var at de da var husløse, men det understrekes at de egentlig ikke hadde tillatelse til slik bruk, og at de måtte forlate boligen før kl 08:00 da snekkerne skulle fortsette sine arbeider. Det anføres at årsaken til at denne forbrukeren ikke fikk utført sine egeninnsatsarbeider før 30. juni var forsinkelser med entreprenørens arbeider, slik at hun aldri fikk disponere de 20 dagene som ble avtalt i kontrakten.

Vedrørende entreprenørens utsagn om at det ble bestilt en rekke tilleggsarbeider, så anføres *det* at det ikke ubetinget gjaldt for den boenheten som ble ferdigstilt sist, da det der også ble trukket ut en rekke poster.

Når det gjelder kravet om ventilasjon i garderobe, så hevdes det at de opprinnelige tegningene viser bad og vaskerom. Det anføres at det skal være ventilasjon i alle våtrom, og at det i kontraktsummen derfor var medtatt 2 ventilasjonsopplegg. Siden vaskerommet på opprinnelig tegning ble byttet ut med en garderobe, hevdes det at opplegget for ventilasjon skulle vært beholdt. Dermed anføres det å foreligge tilstrekkelig grunnlag for prisavslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 8 000.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 9. juli 2009 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Forbrukerne som tydeligvis er i nær familie med hverandre kjøper en 2-mannsbolig, og vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 4 992 502. Det er ikke fremlagt tegninger for nemnda. I løpet av prosessen foretas det en rekke endringer og tilpasninger både på tegninger og i leveranser, og det totale vederlaget ender på kr 6 076 931. De 2 boenhetene overtas i henholdsvis juni og juli 2010, men forbrukerne holder igjen vel kr 190 000 for diverse forhold, bl.a. et krav om dagmulkt. Forbrukerne engasjerer en takstmann som befarrer boligene 22. september og 8. november 2010. Hans rapport foreligger 12. november. Den inneholder en rekke forhold som anbefales utbedret, noe som i hovedsak blir gjort. Etter et møte mellom partene 1. april betaler forbrukerne kr 75 000, men det er fortsatt uenighet om bl.a. dagmulkt og ventilasjon til en garderobe.

Entreprenøren fremmer via sin advokat sak for Boligtvistnemnda 25. mai 2011. Forbrukernes krav avvises, og det fremsettes krav om betaling av utestående beløp stort kr 126 091,50. I tillegg kreves det at forbrukerne skal betale entreprenørens utgift til juridisk bistand som opplyses til foreløpig å utgjøre kr 26 625.

2.2 Byggetid og dagmulkt

2.2.1 Byggetid etter kontrakt og etter egen avtale