

Protokoll i sak 652/2012

for

Boligtvistnemnda

13.09.12

Saken gjelder:

Uenighet om byggetid og krav om dagmulkt

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren skal få bygget en enebolig, og innhenter pristilbud stort kr 2 611 750 fra entreprenøren 25. mai 2010. Tilbudet omfatter materialleveranser i form av et byggesett og tømrerarbeidene forbundet med oppføringen, inkl el-installasjon, rørlegger, rigg og drift, men ikke grunnarbeider og grunnmur.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at *"arbeidet ble påbegynt"* ca 05.08.2010.

Partene kommuniserer om endringer på arkitekttegningene, og entreprenøren oversender et forslag 18. august 2010. Forbrukerne ønsker imidlertid å gjøre en rekke tilpasninger, og gir uttrykk for disse i e-post til entreprenøren 19. august. Entreprenøren svarer samme dag at han *"skal få ta endringene"*, men at det *"for øvrig kan gjøres endringer frem til vi produserer arbeidstegningene"*. På fremlagt kopi for nemnda har forbrukeren for hånd påført teksten *"Viser at avtale er inngått"*.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 25. august 2010 med beskjed om at han nå har foretatt utstikking på tomte, og at *"bygget er plassert og høyder målt inn"*. På fremlagt kopi for nemnda har forbrukeren for hånd påført teksten *"Arbeid med grunnen er i gang"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 20. september 2010 der han spør hva som nå skjer med hensyn til *"nabovarsel og entreprenør"*. Han spør også hva som nå gjøres *"i forhold til endelig avtale og kontrakt"*. Dagen etter anmoder han om at entreprenøren oversender et forslag til kontrakt, slik at han kan gjøre seg kjent med innholdet.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 1. oktober 2010 der han gir beskjed om at byggesøknaden kan sendes inn neste uke. Han spør også bl.a. om det er greit for forbrukeren med et kontraktsmøte 8. oktober. Kontraktdokumentet skal han ha ferdig 3 dager tidligere.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 4. januar 2011 der han opplyser at han "*venter på en ny kontrakt og leveransebeskrivelse*", samtidig som han påpeker at det nå er 6 uker siden de avholdt møte.

Entreprenøren svarer dagen etter at det "*går litt trått*", men at han nå har mottatt priser på vinduer som vil bli oversendt forbrukeren dagen etter. Samtidig vedlegges priser på betongarbeider. Det informeres imidlertid om at radonsperre ikke er inkludert.

Forbrukeren svarer med at han gjerne ser at det innhentes et ekstra tilbud for betongarbeidene, da de innhentede prisene er høyere enn han forventet. Dersom en av de som har gitt pris skal velges, ønskes det at vedkommende også tar med støping av kjellerhals. Entreprenøren anmodes om å se nærmere på dette.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 24. januar 2011 der han opplyser at han "*venter og venter*", og har en følelse av at "*lite eller ingenting skjer*". Heller ikke forskalingen av grunnmuren er igangsatt. Dessuten venter han på et tilbud fra rørlegger, pluss "*priser på de ekstra tingene vi snakket om i kontrakten*". Forbrukeren spør også om det er aktuelt med "*et nytt kontraktsforslag*". Vedrørende fremdriften anføres det at *den* i beste fall gir mulighet for innflytting til jul. Entreprenøren anmodes om å ta kontakt, slik at overnevnte kan diskuteres.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 10. februar 2011 der han viser til at entreprenøren lovte han et nytt kontraktsforslag med justerte priser for over *en* uke siden, uten at noe har skjedd. Han uttrykker skuffelse og bekymring, men opplyser at han er kjent med at grunnmuren nå er støpt.

Entreprenøren opplyser at han oversender en del "*spesifiserte priser*" til forbrukeren 18. mars 2011. (Ikke fremlagt for nemnda)

Partene signerer 25. mars 2011 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". I pkt 5.1 opplyses det at vederlaget er basert på pristilbudet fra 25. mai 2010 stort kr 2 611 750, og at det etter beregnet prisstigning og spesifiserte endringer nå er kr 2 826 927.

I pkt 6.2 avtales det at forbrukeren skal stille sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kontrakten senest 4 uker før avtalt byggestart.

I pkt 7.2 avtales "*Forbrukernes tidsfrister*" til 165 kalenderdager for "*første periode*" (fremgår av saksdokumentene at dette gjelder grunn- og betongsarbeider), og 30 kalenderdager for "*andre periode*". I pkt 8.2 avtales "*Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse*". I tillegg til de overnevnte 195 dagene, kan entreprenøren benytte 215 kalenderdager, der 5 avsettes til kontroll m.m.. Total avtalt byggetid blir da 410 kalenderdager, regnet fra "*når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt og forbrukeren har stillet sikkerhet, jf 6.2*".

En "*Leveransebeskrivelse*" er sammen med tegninger vedlegg til kontrakten, men disse dokumentene er ikke fremlagt for nemnda.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 13. mai 2001 med overskrift *"Utkast fremdriftsplan"*. (Utkastet ikke fremlagt for nemnda) Han bekrefter samtidig at Leca-dekket vil bli montert i uke 22.

Forbrukeren svarer 15. mai at han har sett på utkastet til plan, og at han har *"knepet en uke av ferieperioden som vi snakket om, og en uke av tømрertiden litt senere"*. Dessuten uttrykker han et håp om man kanskje kan "spare" inn en uke i forbindelse med *"legging av Leca-dekket"*. Entreprenøren anmodes også om å se på muligheten for at ferieperioden kan *"kuttet til effektivt 3 uker"*. Forbrukeren kommer til at huset, etter planen, da blir ferdig til 1. desember, og opplyser at han kan leve med *det*, men han poengterer at *det* er *"absolutt siste frist"*. En planlagt utvendig trapp kan imidlertid gjerne gjenstå til etter innflytting.

Entreprenøren svarer 16. mai at han vil få planen *"godkjent av tømрer"*, og planen utarbeides og dateres samme dag. Den som er fremlagt for nemnda er revidert 28. juni 2011. Den viser at overleveringen skal finne sted i uke 49. (Det fremkommer senere at planen datert 16. mai *ikke* ble sendt forbrukeren, da det utkastet som omtales ovenfor må ha en tidligere dato)

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 27. juni der han skriver at han nå vil sende over fremdriftsplanen, men at han *"dessverre ikke klarte å bli ferdig med planen videre, men den kommer nå i formiddag"*.

Fremdriftsplanen fra 16. mai 2011 revideres 28. juni, og sendes forbrukeren samme dag. Den viser at overleveringen skal finne sted i uke 49.

Forbrukeren stiller 14. juli 2011 sikkerhet i hht kontraktens pkt 6.2. Dokumentet er ikke fremlagt for nemnda, men partene er enige om faktum.

Det avholdes overtakelsesforretning 30. mars 2012.

Forbrukeren mottar slutfaktura fra entreprenøren. I e-post fra 30. april 2012 anfører han imidlertid at entreprenøren har gjort en feil ved at han ikke har *"lagt inn fradrag for dagmulkt"*. Det vises til at kontrakten opererer med en total byggetid på 410 kalenderdager, og det anføres at *det* betyr en frist for ferdigstilling til 29. desember 2011, mens det vises til at den først fant sted 30. mars 2012, dvs 92 kalenderdager senere. Forbrukeren opplyser at han kommer til at det *kun* er juleferien som berøres av byggearbeidene, slik at det da skal betales dagmulkt for 85 dager.

Entreprenøren avslår kravet, og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 4. mai 2012 med krav om dagmulkt for 85 kalenderdager stor kr 239 047.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til kontraktens pkt 8.2 om at byggetiden starter å løpe *"når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt og forbrukeren har stillet sikkerhet, jf 6.2"*. Han erkjenner at sikkerheten ikke ble stilt før 14. juli 2011, men anfører at *det* ikke kan ha noen betydning da entreprenøren ikke på noe tidspunkt etterlyste denne. Han anfører også til at entreprenøren, *før* dette tidspunktet, flere ganger hadde blitt lovet at kontrakten skulle komme på plass, og at han skulle sette i gang arbeidene, uten at det skjedde. Forbrukeren krever dermed at byggetiden skal regnes fra tidspunktet for byggetillatelse, dvs 15. november 2010 slik at entreprenørens plikt til overlevering etter 410 kalenderdager blir 29. desember 2011. Med overtakelse 30. mars 2012 kommer han til at forsinkelsen var på 92 kalenderdager,

men han er villig til å akseptere et fratrekk på 7 ekstra dager juleferie. Han aksepterer imidlertid ikke fratrekk for sommerferien 2011, da han hevder at entreprenøren ikke startet med sine kontraktsarbeider før *etter* denne.

Forbrukeren viser for øvrig til kontraktens pkt 8.1 om at entreprenøren "*straks skal melde fra om mangler ved utførelsen eller andre forhold som kan medføre fordyrelse eller forsinkelse*", og at han selv må svare for forsinkelsen dersom han ikke har meldt fra. Det vises også til at entreprenøren *kunne* ha krevd tilleggsfrist i hht buofl § 11, *dersom* han mente at forbrukeren hadde forsinket prosessen, men at et slikt krav ikke er fremsatt.

Forsinkelsen hevdes helt og holdent å hvile på entreprenøren, slik at han skal betale dagmulkt for 85 kalenderdager med kr 239 047.

Entreprenøren krever at byggetiden i hht kontraktens pkt 8.2 skal regnes fra 14. juli 2011, fra det tidspunktet forbrukeren stilte sikkerhet. Regnet fra denne datoen, etter tillegg 210 kalenderdager for hans arbeider, pluss forbrukerens 30 dager som opplyses å være for hans malerarbeider, samt 35 dager for sommerferie, jule- og påskeferie, kommer entreprenøren til at hans frist for overlevering var 14. april 2012. Dermed hevder han at det ikke å foreligge grunnlag for dagmulkt.

2.3 Nemndas synspunkter

Begge parter argumenterer med at det er kontraktens bestemmelser som skal legges til grunn for byggetiden, selv om det er uenighet om når den starter å løpe.

Forbrukeren kan ikke høres med at byggetiden må regnes fra tidspunktet for byggetillatelsen 15. november 2010. Det framgår av kontraktens punkt 8.2 at byggetiden først starter å løpe når forbrukeren har stilt sikkerhet. Det har for øvrig ingen betydning at entreprenøren ikke aktivt etterlyste sikkerhetsstillelsen, både fordi han ikke hadde noen *plikt* til å gjøre det, og fordi det i denne saken fremgår at dette forholdet ikke fikk noen betydning for fremdriften. Det er da heller ikke påberopt av partene.

Entreprenøren utarbeidet imidlertid en fremdriftsplan sist revidert 28. juni 2011, som viste tidligere ferdigstillelse enn det som framgår av kontrakten. Denne ble sendt forbrukeren samme dag. Den viser at "*montering av trevegger for dekke*" skulle skje allerede i uke 25, det vil si i tidsrommet mandag 20. juni – 24. juni, mens overleveringen skal finne sted i uke 49. Det kan stilles spørsmålsteget ved hvorvidt denne planen overstyrer kontraktens bestemmelse om byggetid. Nemnda kommer imidlertid til at den ikke gjør det, både fordi det ikke konkret er påberopt av forbrukeren, og fordi det ikke er opplyst om eventuelle tilleggsytelser som partene kan ha avtalt, og som kan ha forsinket prosessen.

I kontrakten er det avtalt at entreprenøren kan bruke 215 kalenderdager til sine arbeider, inkl 5 dager til kontroll av de arbeidene forbrukeren selv skulle stå for. I løpet av denne tiden kan forbrukeren, i hht kontraktens pkt 7.2 bruke 30 dager i sin "*andre periode*", men i siste ledd i pkt 8.2 opplyses det at:

Entreprenørens ferdigstillelsesfrist forkortes ikke selv om forbrukeren bruker kortere tid på sine arbeider enn angitt

Entreprenøren hadde ingen *plikt* til å starte opp før forbrukerens sikkerhet ble stilt 14. juli 2011, i hht kontraktens pkt 6.2, men i den grad han allikevel startet med sine arbeider *før* dette tidspunktet, så vil hans byggetid løpe fra han startet, selv om han da valgte å utføre arbeidene

for egen risiko inntil sikkerheten var stilt. Det er noe uklart for nemnda *når* entreprenørens kontraktsarbeider startet, men det legges til grunn at *det* skjedde i uke 25 i hht overnevnte fremdriftsplan, da denne ble utarbeidet i uken etter på. *Da* monterte entreprenøren de treveggene i underetasjen som skulle bære Leca-dekket. Det er ikke oppgitt når i uke 25 arbeidet ble utført. Nemnda velger derfor skjønnsmessig å legge tidspunktet til midt i uken, dvs onsdag 22. juni.

Etter dette kommer nemnda til at entreprenørens byggetid skal regnes fra 22. juni 2011. Med avtalt 215 kalenderdager pluss 21 dager tillegg for sommerferie, pluss 7 dager for juleferie og 30 dager til forbrukerens andre egeninnsatsperiode, blir totalt antall dager 273, slik at entreprenørens frist for overlevering blir 22. mars 2012. Med overlevering 30. mars 2012, skal han således betale dagmulkt for 8 kalenderdager. I grunnlaget for beregning av dagsats skal også avtalt vederlag for endringer tas med, jf buofl § 18 andre ledd som bestemmer at dagmulkten skal beregnes av "*det samla vederlaget*". Forbrukeren har ikke gjort *det* ved beregning av sitt krav. I klagen for nemnda er det ubestridt opplyst at tilleggene utgjør kr 74 890, slik at totalt vederlag er kr 2 887 217. Dagsbeløpet blir følgelig kr 2887,22, og total dagmulkt kr 23 097,76.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal betale dagmulkt for 8 kalenderdager, stor kr 23 097,76.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 8. oktober 2010 der han opplyser at han kan komme til entreprenøren uken etter for å "*diskutere/signere kontrakten*". Kontraktutkastet ønskes oversendt før det. Han spør også hvordan det går med å innhente tilbud fra grunnentreprenør. (Entreprenøren skal være behjelpelig med dette)

Forbrukeren sender ny e-post til entreprenøren 13. oktober 2010 der han gir uttrykk for at entreprenøren ikke i tilstrekkelig grad prioriterer hans prosjekt, da han har vansker med å oppnå ønsket kontakt. I den grad entreprenøren *ikke* skulle ønske å gjennomføre prosjektet, anmoder han om å få anledning til å kjøpe byggetegningene, slik at han kan komme videre med prosjektet med andre. Det anmodes om raskt svar.

Entreprenøren svarer dagen etter at heller ikke *han* er fornøyd med fremdriften. Han forklarer imidlertid situasjonen med at han har alt for meget å gjøre, og at det derfor har tatt noe tid å få på plass de nødvendige ansvarsrettene. Byggesøknaden håper han nå på å kunne sende inn senest kommende mandag.

Forbrukeren får tilsendt byggesøknaden for signering 14. oktober 2010. Den returneres samme dag.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 15. oktober 2010 der han etterlyser en statusoppdatering vedrørende hvem som er forespurt og hvem som har gitt tilbud på grunnarbeidene, hvordan det går med byggesøknad og kontrakt og hva som nå er prosjektets tidsplan. Spesielt spør han om når entreprenøren ser for seg at huset vil være ferdig bygget. Da entreprenøren ikke svarer, etterlyses svar 22. oktober.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 3. november 2010 der han opplyser at han har snakket med saksbehandleren i kommunen, og at byggesøknaden trolig ville bli behandlet kommende uke. Han oversender også et innhentet tilbud fra en grunnentreprenør, samtidig som han opplyser at han vil purre på svar fra andre. Kontraktsforslag og leveransebeskrivelse (trolig for selve boligen) vil han starte utarbeidelsen av i kommende uke.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren samme dag der han opplyser at kontrakten *må* signeres 24. eller 25. november, siden *han* eller hans frue vil være bortreist på andre aktuelle dager. Entreprenøren svarer at det er greit, og at han avsetter de 2 datoene slik at han da er disponibel.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 11. november der han gir beskjed om at han "*jobber med finansiering*", samtidig som han gir uttrykk for at det nå haster med å få på plass "*avtale/kontrakt fra entreprenør*", og at dette har blitt lovet ganske lenge. Han spør også om byggesøknaden nå er behandlet i kommunen.

Kommunen gir byggetillatelse 15. november 2010, faktisk samme dag som de oppgir at de mottok søknaden. Den inneholder også tillatelsen til å rive en eksisterende bygning på eiendommen.

Forbrukeren etterlyser nok en gang kontrakt i en e-post fra 17. november 2010. Han viser til at det er avtalt at det skal avholdes kontraktsmøte om 1 uke, men spør nå om *det* er realistisk siden nødvendige papirer enda ikke har blitt tilgjengelige for gjennomsyn.

Entreprenøren svarer 17. november 2010 (onsdag) at forbrukeren skal få tilsendt dokumentene for gjennomsyn før helgen.

Entreprenøren sender byggetillatelsen til forbrukeren 18. november 2010.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren om kvelden fredag 19. november, der han opplyser at han enda ikke har mottatt noen dokumenter. Han uttrykker stor skuffelse vedrørende dette, og påpeker at det for *han* er viktig at boligen blir ferdigstilt til skolestart 2011.

Entreprenøren svarer søndag 21. november at han beklager at han ikke fikk sendt dokumentene som lovet, og at forbrukeren ikke fikk beskjed. Han opplyser imidlertid at *"dokumentene kommer nå i kveld"*.

Det fremgår av e-post fra forbrukeren datert 4. januar 2011 at partene avholdt et "kontraktsmøte" i kommende uke, rundt 23. november, men at de da tydeligvis ikke ble enige om alt, og at entreprenøren skulle gjøre diverse tilpasninger.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 20. desember 2010, der han spør hva som skjer. Den bygningen som stod på tomta er revet, men forbrukeren påpeker at man da ikke fant punktet for vanntilførsel. Det uttrykkes en frykt for at vannet gjerne kan "stå" i en frosset slange, slik at det spruter ut ved et eventuelt mildvær. Forbrukeren spør om råd om hva han bør gjøre.

Entreprenøren svarer samme dag at han skal *"ta en runde med rørlegger/kommunen"*. Han opplyser samtidig at han har mottatt ferdige arbeidstegninger, og at disse vil bli oversendt så snart han har fått sett på dem. Også priser på betong opplyses mottatt.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 3. januar 2011 der han igjen spør hva som skjer, og om det er noe nytt. Med mildvær antydes det at det nå kanskje vil være en mulighet for avretting og stabilisering av grunnen.

Entreprenøren svarer samme dag ved å sende over reviderte tegninger og betongpriser, samtidig som han opplyser at han skal ut på tomta samme dag for å se på om massene er gode nok for støping.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 4. januar 2011 der han opplyser at han *"venter på en ny kontrakt og leveransebeskrivelse"*, samtidig som han påpeker at det nå er 6 uker siden de avholdt møte.

Entreprenøren svarer dagen etter at det *"går litt trått"*, men at han nå har mottatt priser på vinduer som vil bli oversendt forbrukeren dagen etter. Samtidig vedlegges priser på betong. Det informeres imidlertid om at radonsperre ikke er inkludert.

Forbrukeren svarer med at han gjerne ser at det innhentes et ekstra tilbud for betongarbeidene, da de innhentede prisene er høyere enn han forventet. Dersom en av de som har gitt pris skal velges, ønskes det at vedkommende også tar med støping av kjellerhals. Entreprenøren anmodes om å se nærmere på dette.

Forbrukeren sender ny e-post til entreprenøren 24. januar 2011 der han opplyser at han *"venter og venter"*, og har en følelse av at *"lite eller ingenting skjer"*. Heller ikke forskalingen av grunnmuren er igangsatt. Dessuten venter han på et tilbud fra rørlegger, pluss *"priser på de ekstra tingene vi snakket om i kontrakten"*. Forbrukeren spør også om det er aktuelt med *"et nytt kontraktsforslag"*. Vedrørende fremdriften anføres det at *den* i beste fall gir mulighet for innflytting til jul. Entreprenøren anmodes om å ta kontakt, slik at overnevnte kan diskuteres.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 10. februar 2011 der han viser til at entreprenøren lovte han et nytt kontraktsforslag med justerte priser for over *en* uke siden, uten at noe har skjedd. Han uttrykker skuffelse og bekymring, men at han vet at grunnmuren nå er støpt. Han spør om entreprenøren har inspisert denne.

Entreprenøren svarer samme dag at han forstår skuffelsen, og at heller ikke *han* er fornøyd. Han opplyser imidlertid at han skal på tomte dagen etter, og at han innen kort tid vil ha alt *"det formelle"* på plass hos forbrukeren.

Entreprenøren opplyser at han oversender en del *"spesifiserte priser"* til forbrukeren 18. mars 2011. (Ikke fremlagt for nemnda)

Forbrukeren svarer 19. mars 2011 at *"det er jo en begynnelse"*, men det fremgår at han mener det er meget som mangler. Han hevder at entreprenøren *"mot vederlag har påtatt seg ansvaret for å fremskaffe tilbud fra entreprenører og leverandører, samt stå ansvarlig for at det som gjøres og leveres er som beskrevet i tilbud, samt fagmessig utført i henhold til lover og regler"*. Dermed påpeker han at *"dette må formaliseres, enten i selve kontrakten, eller kanskje med fordel i en egen avtale"*, der *"alle tilbud og priser fra alle valgte entreprenører inngår"*. Foreløpig etterlyses kontrakt/avtale vedrørende:

- grunn og betongarbeid
- pris på golvvarmeanlegg
- pris på betongdekke
- pris på weber komfortgolv, eller tilsvarende løsning
- pris på vinterhage
- pris på pipe. Trenger en bedre forklaring her, alternativ og anbefalt løsning
- pris på andre tilvalgtjenester vi ønsker

Videre påpekes det at det er funnet en 10 cm feil på grunnmuren. Entreprenøren anmodes om å bekrefte at denne skal bli korrigert slik at den ikke senere vil synes verken fra innsiden eller utsiden.

For øvrig påpekes det at gulvoppbygging må bestemmes, samt omfanget av betong/sparkelarbeid, og hva som er medtatt i pris fra betongentreprenør.

Partene har avtalt å avholde kontraktsmøte 26. mars 2011, og forbrukeren bekrefter dette i e-post 22. mars. Han anmoder også om at entreprenøren til møtet fremskaffer diverse opplysninger vedrørende valg av løsning for golvvarme, veggplater til bad og løsning for lydgulv. På fremlagt kopi for nemnda har forbrukeren for hånd påført teksten *"Kontraktsforslag ble ikke mottatt før kontraktsmøte 26.03.2011"*.

Partene signerer 25. mars 2011 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. I pkt 5.1 opplyses det at vederlaget er basert på pristilbudet fra 25. mai 2010 stort kr 2 611 750, og at det etter beregnet prisstigning og spesifiserte endringer nå er kr 2 826 927.

I pkt 6.2 avtales det at forbrukeren skal stille sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kontrakten senest 4 uker før avtalt byggestart.

I pkt 7.2 avtales *"Forbrukernes tidsfrister"* til 165 kalenderdager for *"første periode"* (fremgår av saksdokumentene at dette gjelder grunn- og betongsarbeider), og 30 kalenderdager for *"andre periode"*. I pkt 8.2 avtales *"Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse"*. I tillegg til de overnevnte 195 dagene, kan entreprenøren benytte 215 kalenderdager, der 5 avsettes til kontroll m.m.. Total avtalt byggetid blir da 410 kalenderdager, regnet fra *"når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt og forbrukeren har stillet sikkerhet, jf 6.2"*.

En *"Leveransebeskrivelse"* er sammen med tegninger vedlegg til kontrakten, men disse dokumentene er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 5. april 2011 der han opplyser at *"dette med gulvvarme"* nå er avklart, men at det fortsatt gjenstår å få en avklaring på hvordan gulvet over Leca-planken skal bygges opp, samt å finne en mulig leverandør til en vinterhage. Forbrukeren opplyser at han også venter på *"den avtalen som beskriver og oppsummerer alle tilvalg til kontrakten"*.

Ny e-post følger 28. april 2011, der forbrukeren nå spør om *"betongdekket er på plass og byggingen i gang"*. Han ber også om å få tilsendt de siste byggetegningene.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 6. mai 2011. Også nå spør han om det er noe nytt vedrørende betongdekket, og om entreprenøren har kommet noe lenger vedrørende *"comfortgulvet"* som skal etableres over dette.

Ny e-post følger 8. mai 2011. Forbrukeren opplyser at han var på tomte 7. april, og at den da var *"ryddet og forlatt"* etter at grovstøpen var ferdig. Etter *det* hevdes det ikke å ha vært noen aktivitet. Forbrukeren viser til en samtale med entreprenøren *"i fjor sommer"*, og at entreprenøren da *"lovet at dette huset skulle stå ferdig til innflytting 1. juli i år"*. Han erkjenner imidlertid at han lenge har innsett at *det* ikke er mulig å få til, men han hadde forventet at entreprenøren hadde gjort sitt ytterste for at forsinkelsen ikke skulle bli for stor. Det vises til at kontrakten *"lover levering før nyttår"*, men det poengteres at *det* ikke er til hinder for å *"oppfylle det som vi regnet som en muntlig avtale"*. Forbrukeren anfører at han nå må ut på et *"meget vanskelig leiemarked"*, og at han derfor får kostnader som han ikke tok høyde for da avtalen med entreprenøren ble inngått. Også dette forholdet anføres å burde inspirere til fortgang, da det nå har gått en hel måned uten fremdrift.

Entreprenøren svarer dagen etter at han *"venter på å få levert dekker"*, men at det har tatt lenger tid enn forventet. Videre fremdrift opplyses å avhenge av dette. En fremdriftsplan vil bli satt opp, men da basert på kontraktens avtalte byggetid. Entreprenøren hevder at det ikke er noen grunn til at den ikke kan opprettholdes.

Forbrukeren svarer samme dag at han tolker entreprenøren dit hen at han nå *"går tilbake på alle tidligere løfter og nå holder seg til det som står skrevet i kontrakten"*, til tross for at han tidligere hevdes å ha gitt uttrykk for at *"kontrakten ikke var nødvendig siden vi hadde en muntlig avtale"*. Forbrukeren finner dette *"fortvilende"*, og uttrykker at han finner det *"litt på kanten å skyldes på levering av materiell for at det tar 18 måneder å bygge et hus"*.

Entreprenøren svarer omgående. Han bestrider at han skal ha sagt at *"vi ikke trenger kontrakt"*. Han understreker tvert om viktigheten av denne som et *"verktøy for å avklare viktige punkter i avtaleforholdet"*. Fremdriften vil bli vist i fremdriftsplanen.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 10. mai 2011, der han igjen uttrykker bekymring for om entreprenøren har tilstrekkelig fokus på fremdrift. For at han skal føle seg trygg på at noe skjer *"forlanger han heretter å få en daglig statusmail som beskriver fremdriften og eventuelle problemer som måtte dukke opp"*.

Entreprenøren svarer dagen etter at han har *"laga en daglig statusmail"*, samt ansatt en ny byggeleder som vil begynne 6. juni. Det foreslås et felles møte i juni. På fremlagt kopi for nemnda har forbrukeren for hånd påført teksten *"Ingen statusmailer mottatt"*.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 13. mai 2001 med overskrift *"Utkast fremdriftsplan"*. (Utkastet ikke fremlagt for nemnda) Han bekrefter samtidig at Leca-dekket vil bli montert i uke 22.

Forbrukeren svarer 15. mai at han har sett på utkastet til plan, og at han har *"knepet en uke av ferieperioden som vi snakket om, og en uke av tømrrertiden litt senere"*. Dessuten uttrykker han et håp om man kanskje kan "spare" inn en uke i forbindelse med *"legging av Leca-dekket"*. Entreprenøren anmodes også om å se på muligheten for at ferieperioden kan *"kuttet til effektivt 3 uker"*. Forbrukeren kommer til at huset, etter planen, da blir ferdig til 1. desember, og opplyser at han kan leve med *det*, men han poengterer at *det* er *"absolutt siste frist"*. En planlagt utvendig trapp kan imidlertid gjerne gjenstå til etter innflytting.

Entreprenøren svarer 16. mai at han vil få planen *"godkjent av tømrrer"*, og planen utarbeides og dateres samme dag. Den som er fremlagt for nemnda er revidert 28. juni 2011. Den viser at overleveringen skal finne sted i uke 49. (Det fremkommer senere at planen datert 16. mai ikke ble sendt forbrukeren)

Entreprenøren sender over reviderte tegninger til forbrukeren 16. mai.

Forbrukeren bekrefter mottaket av tegningene samme dag, men han bemerker at en *"siste justering av dører stue/kjøkken"* ikke er medtatt. I tillegg etterlyses en snittegning for det området der vinterhagen skal bygges. Forbrukeren spør også om entreprenøren har bestilt Leca-dekket og fått endelig bekreftet leveringsdatoen for dette.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 19. mai 2011 der han bekrefter at de sist avtalte justeringer av dører ikke er fanget opp i tegningene. For øvrig bekreftes det at Leca-dekket er bestilt, og at det *"snaarest"* kan eller skal leveres i uke 22. Treveggene i underetasjen (som tydeligvis skal være med å bære Leca-dekket) opplyses å ville bli montert i løpet av uke 21.

Forbrukeren svarer samme dag, der han påpeker enkelte forhold som han vil entreprenøren skal ta hensyn til vedrørende vinterhagen og terrassen. Han ber samtidig om at fremdriftsplanen oversendes så snart entreprenøren har fått diskutert denne med tømrreren.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 25. mai 2011, der han opplyser at han har fått bekreftet at Leca-dekket blir montert 1. juni.

Forbrukeren spør 2. juni etter hvordan det gikk med monteringen, samtidig som han nok en gang etterlyser en oppdatert fremdriftsplan.

Leca-dekket ble tydeligvis ikke montert 1. juni som annonsert, for forbrukeren sender e-post til entreprenøren 7. juni der han spør når *det* skal skje, dagen etter. Også *nå* etterlyses fremdriftsplanen.

Entreprenøren opplyser i e-post til forbrukeren 15. juni 2011 at veggene i underetasjen vil være oppsatt i inneværende uke, men at det enda ikke er avklart noen ny dag for montering av Leca-dekket. Han opplyser samtidig at han arbeider med *"ulike alternativer og kombinasjoner av dette i forhold til fremdrift"*.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 27. juni der han skriver at han nå vil sende over fremdriftsplanen, men at han *"dessverre ikke klarte å bli ferdig med planen videre, men den kommer nå i formiddag"*.

Fremdriftsplanen fra 16. mai 2011 revideres 28. juni, og sendes forbrukeren samme dag. Den viser at overleveringen skal finne sted i uke 49. Entreprenøren opplyser samtidig at han vil utføre en påstøp på Leca-dekket *etter* at huset er tett.

Forbrukeren stiller 14. juli 2011 sikkerhet i hht kontraktens pkt 6.2. Dokumentet er ikke fremlagt for nemnda, men partene er enige om faktum.

Det avholdes overtakelsesforretning 30. mars 2012. Begge parter signerer protokollen som har med 4 anmerkninger, men ingen av disse gjeldet det forholdet nemnda skal ta stilling til.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 30. april 2012, etter å ha mottatt faktura med sluttoppgjør. Han anfører imidlertid at entreprenøren har gjort en feil ved at han ikke har *"lagt inn fradrag for dagmulkt"*. Det vises til at kontrakten opererer med en total byggetid på 410 kalenderdager, og det anføres at *det* betyr en frist for ferdigstilling til 29. desember 2011, mens den først fant sted 30. mars 2012, dvs 92 kalenderdager senere. Forbrukeren opplyser at han kommer til at det *kun* er juleferien som berøres av byggearbeidene, slik at det da skal betales dagmulkt for 85 dager. Dermed opplyses tilsendt fakturabeløp å bli redusert til kr 80 725,50. Entreprenøren anmodes om å gi rask respons.

Entreprenøren svarer 2. mai 2012 ved å vise til kontraktens pkt 6.2 om at han ikke var forpliktet til å starte byggearbeidene før han hadde mottatt tilfredsstillende sikkerhet fra forbrukeren. Denne opplyses mottatt 14. juli 2011. Regnet fra denne datoen, etter tillegg 210 kalenderdager for hans arbeider, pluss forbrukerens 30 dager som opplyses å være for malerarbeider, samt 35 dager for sommerferie, jule- og påskeferie, kommer entreprenøren til at hans frist for overlevering var 14. april 2012, slik at det ikke foreligger grunnlag for dagmulkt.

Forbrukeren svarer 2. mai ved å vise til kontraktens pkt 8.1 om at entreprenøren *"straks skal melde fra om mangler ved utførelsen eller andre forhold som kan medføre fordyrelse eller forsinkelse"*, og at han selv må svare for forsinkelsen dersom han ikke har meldt fra. Det vises også til at entreprenøren kunne ha krevd tilleggsfrist i hht buofl § 11, dersom han mente at forbrukeren hadde forsinket prosessen. Et slikt krav er imidlertid ikke fremsatt. Når det gjelder sikkerheten, anføres det at entreprenøren *"ikke på noe tidspunkt"* oppga noen tid for når denne måtte foreligge, og at den derfor ble sendt entreprenøren nærmest ved en

tilfeldighet etter en samtale med banken, midt i ferietiden. Uansett anføres det at entreprenøren ikke kan påberope seg fristforlengelse pga fellesferien, da han ikke startet sine arbeider før *etter* denne.

Entreprenøren svarer samme dag at det kan være "*mange ting som gjør at ting blir som de blir*", men at byggetiden uansett ikke starter før bekreftet finansieringsbevis er sendt. Han opplyser derfor at han fortsatt vil forholde seg til kontraktens byggetid.

Forbrukeren svarer 3. mai med å erkjenne at kontrakten er klar på at entreprenøren ikke er *forpliktet* til å bygge dersom sikkerhet ikke stilles, men at dette aldri har vært noe tema. Han viser til at det foreligger dokumentasjon på at det har vært avtalt dato for byggestart flere ganger, men at denne har "*sklidd gjentatte ganger*". Forbrukeren opplyser at han gjerne vil overlate til en klagenemnd å avgjøre forholdet, og at han er villig til å deponere utestående beløp i hht buofl § 49.

Entreprenøren svarer samme dag at det kun er den omtvistede delen av det utestående beløpet som skal deponeres. Han opplyser også at han, etter at byggearbeidene kom i gang, har gjennomført prosjektet med egne ansatte for å sikre god kvalitet, selv om *det* for han har representert en stor merkostnad. Han hevder for øvrig at han har "*bidratt vesentlig med kompensasjon for mangelfull oppfølging for å bidra til et godt forhold i byggeprosessen*", at det har vært "*godt med mannskap på prosjektet etter at arbeidene var igangsatt*", og at dialogen med forbrukerne har vært god. Dermed oppfordrer han forbrukeren til å vurdere saken på nytt, og akseptere slutttoppstillingen.

Forbrukeren svarer samme dag at han er fornøyd med håndverkernes arbeid, og han bekrefter at dialogen med disse var god. Han sier seg også fornøyd med mottatt kompensasjon for "*rot og dårlig oppfølging tidligere i byggeprosessen*". Kompensasjonen hevdes imidlertid avtalt i et oppklaringsmøte for jul 2011, der det også hevdes å ha vært enighet om at man nå skulle "*begynne med blanke ark og ta det videre i hht kontrakten, med ferdigstillelse før nyttår*". Dermed aksepteres ikke slutttoppstillingen.

Entreprenøren konstaterer 3. mai 2012 at han ikke kommer til enighet med forbrukeren. Han tolker det dit hen at det er kr 80 725,50 som utgjør det omtvistede beløpet som skal deponeres. Forbrukeren påpeker imidlertid at det er dagmulktbeløpet stort kr 239 048 som er omstridt. Han opplyser at han vil innbetale kr 75 141, og ikke kr 80 725,50, da "*det ble et avvik for noe mindre som står igjen*".

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 4. mai 2012. Han anfører at boligen skulle vært ferdigstilt til 30. desember 2011, i hht byggetid regnet fra kommunens byggetillatelse 15. november 2010. Forbrukeren viser til overstående dokumentasjon, og at han først fikk en fremdriftsplan 28. juni 2011, etter gjentatte forsinkelser med hensyn til avtale om byggestart. Han erkjenner at han ikke stilte sikkerhet før 14. juli 2011, men han anfører at "*det ikke kan ha forsinket prosjektet vesentlig*". Forsinkelsen hevdes helt og holdent å hvile på entreprenøren, slik at han skal betale dagmulkt for 85 kalenderdager med kr 239 047, etter at det er tatt hensyn til *en* juleferie på 7 dager. Beløpet opplyses deponert. På klageskjemaet oppgis det i talloppstillingen at utestående beløp er kr 314 189, men i teksten opplyses det at det er kr 239 047, da resten av entreprenørens krav opplyses innbetalt.

Entreprenøren gir tilsvaret 29. mai 2012. Han anfører igjen at han ikke var forpliktet til å starte sine arbeider før forbrukeren hadde stilt sikkerhet, og viser til at det er enighet om at denne

kom først 14. juli 2012. Han viser igjen til sitt regnestykk som fører frem til 14. april som frist for overlevering, og anfører at overtakelsen fant sted innenfor denne, 30. mars. Arbeidene hevdes for øvrig å ha gått mer eller mindre kontinuerlig, uten unødig stopp.

I e-poster fra 29. og 30. mai 2012 gir partene uttrykk for at de ikke har ytterligere kommentarer.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukeren skal få bygget en enebolig, og innhenter pristilbud stort kr 2 611 750 fra entreprenøren 25. mai 2010. Tilbudet omfatter materialleveranser i form av et byggesett og tømrerarbeidene forbundet med oppføringen, inkl el-installasjon, rørlegger, rigg og drift, men ikke grunnarbeider og grunnmur. Det fremgår imidlertid av de fremlagte dokumentene for nemnda at entreprenøren påtok seg å innhente diverse pristilbud for forbrukeren, både med hensyn til grunn- og betongarbeider, gulvvarmeanlegg, pipe, Leca-dekke, vinterhage etc.

Selv om det enda ikke er inngått noen skriftlig avtale mellom partene, og det heller ikke er innsendt noen byggesøknad, sender entreprenøren e-post til forbrukeren 25. august 2010 med beskjed om at han nå har foretatt utstikking på tomte, og at *"bygget er plassert og høyder målt inn"*. På fremlagt kopi for nemnda har forbrukeren for hånd påført teksten *"Arbeid med grunnen er i gang"*.

Forbrukeren uttrykker i tiden som følger frustrasjon over at prosessen frem mot byggestart går for langsomt. Han etterlyser spesielt et tidspunkt for inngåelse av endelig kontrakt. Da underlaget for denne fortsatt ikke er klart 13. oktober 2010, og byggesøknaden fortsatt ikke er innsendt, anmoder han om å få anledning til å kjøpe byggetegningene, slik at han kan komme videre med prosjektet med andre. Entreprenøren svarer dagen etter at heller ikke *han* er fornøyd med fremdriften. Han forklarer imidlertid situasjonen med at han har alt for meget å gjøre, og at det derfor har tatt noe tid å få på plass de nødvendige ansvarsrettene.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 3. november 2010 der han opplyser at kontrakten *må* signeres 24. eller 25. november, siden *han* eller hans frue vil være bortreist på andre aktuelle dager. Entreprenøren svarer at det er greit, og at han avsetter de 2 datoene slik at han da er disponibel.

Kommunen gir byggetillatelse 15. november 2010, faktisk samme dag som de oppgir at de mottok søknaden.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren om kvelden fredag 19. november, der han opplyser at han enda ikke har mottatt noen dokumenter til gjennomsyn før det avtalte møtet. Han uttrykker stor skuffelse vedrørende dette, og påpeker at det for *han* er viktig at boligen blir ferdigstilt til skolestart 2011. Entreprenøren svarer søndag 21. november at han beklager at han ikke fikk sendt dokumentene som lovet, og at forbrukeren ikke fikk beskjed. Han opplyser imidlertid at *"dokumentene kommer nå i kveld"*.

Partene avholder et "kontraktsmøte" som avtalt enten 24. eller 25. november, men de blir tydeligvis ikke ble enige slik at kontrakt kan signeres. Det avtales at entreprenøren skal gjøre diverse tilpasninger.