

Protokoll i sak 666/2012

for

Boligtvistnemnda

29.11.12

Saken gjelder: Krav om dagmulkt

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 16. juli 2011 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. Forbrukerne kjøper den ene halvdel av en vertikaldelt to-mannsbolig. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 2 400 000.

I pkt 8.2 avtales det at *"Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse"* er etter *"300 kalenderdager"*, med tillegg for ferier. Starttidspunktet skal være *"når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt og forbrukeren har stilt sikkerhet"*.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 8. september 2011 og gir beskjed om at han har fått byggetillatelse fra kommunen. Han opplyser samtidig at han nå starter planleggingen av gravearbeidene, men at det vil ta noe tid før disse igangsettes. Dessuten skal tomte fradeles. Det opplyses at det også skal utarbeides en *"naboavtale"*, der forbrukerne vil få *"være med på å fastsette noen kriterier"*, men at det ikke haster med denne.

Partene har åpenbart avtalt at det skal gjøres en endring på en av kontraktstegningene. (Ikke fremlagt for nemnda) Den reviderte tegningen sendes forbrukerne 17. november 2011 der entreprenøren anmoder om at de sjekker denne for å se *"at det er slikt det er tenkt"*.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 6. juni 2012 med beskjed om at han satser på å kunne overlevere boligen 22. august. Han opplyser at han har *"lagt inn antall dager fra kontrakten"*, pluss *"14 dager for ekstra arbeid vedr. utvidelse av verandaen"*. Forbrukerne informeres samtidig om at det ikke er sikkert at de kan få flytte inn samme dag, da *det* avhenger av om kommunen har gitt ferdigattest eller ei. Selv om det på forhånd er anmodet om denne, vises det til at kommunen har en viss tid på seg før attesten må foreligge. Selv om forbrukerne ikke kan flytte inn, antas det at de uansett trenger noen dager til å *"vaske ned hele boligen på innsiden før de tar med møblene inn"*. De orienteres om at de også kan foreta innredning, men at de ikke har lov til å *"bo"* før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Partene samtaler via telefon 7. juni 2012, og entreprenøren bekrefter i e-post samme dag at han skal sørge for *"at det er plass til å lagre noen møbler og utstyr inne i huset fra den 8. august"*, mens overleveringen vil finne sted 22. august.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 23. juli 2012 der han formeldt innkaller til *"forbefaring"* 15. august og *"overtagelse"* 22. august kl. 09:00. Til overtakelsen anmodes forbrukerne å ta med en bekreftelse fra banken om *"at faktura betales innen kl. 11 denne dagen"*. Uten denne vil de ikke få overta. Forbrukerne orienteres igjen om at de ikke kan ta boligen i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Entreprenøren ber om en bekreftelse på at de har mottatt e-posten, og at de er klare til å møte til angitte tidspunkt.

Forbrukerne svarer samme dag og bekrefter overnevnte tidspunkt. De opplyser imidlertid at det ikke er aktuelt å overta dersom det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Forbrukerne viser videre til at de har sjekket avtalt byggetid i hht kontrakt, og at de da kom til at entreprenørens frist for overlevering ble 8. august. De anfører at entreprenøren ikke har krevd fristforlengelse i hht buofl § 11 siste ledd og at overleveringen dermed vil finne sted 14 dager for sent. For dette vil de kreve dagmulkt i hht buofl § 18 første ledd.

Entreprenøren svarer 24. juli at han *har* varslet om fristforlengelse knyttet til arbeidet med verandaen, ved at forbrukerne *"fikk beskjed"* om dette. Han opplyser at han hadde håpet *"å unngå dette med fristforlengelse"*, men at han ikke klarte det. Han hevder imidlertid at han ga *"beskjed så snart han var klar over at dette ble aktuelt"*. Entreprenøren påpeker at *"arbeid som er ekstra kan gi fristforlengelse"*, og hevder at forbrukerne har *"godtatt"* dette mot at de får sette inn noen møbler 8. august.

Forbrukerne svarer samme dag at de først ble varslet om fristforlengelsen på 14 dager i e-posten fra 6. juni, mens entreprenøren hevdes å ha visst *"at denne verandaen skulle bygges helt siden i fjor høst"*. Denne hevdes da *"godkjent"* av kommunen før et møte i januar, der entreprenøren for øvrig hevdes å ha opplyst at innflyttingen senest kunne skje 8. august. Dermed gjentas kravet om dagmulkt, med samme begrunnelse som tidligere.

Entreprenøren svarer 25. juli 2012 ved å gjenta utsagnet om at han *har* varselet om fristforlengelsen, samtidig som han igjen anfører at *det* skjedde så snart han ble klar over at han *"måtte ta denne forlengelsen"*. Han viser til at han varslet ca 2 måneder før fastsatt overtakelse, og hevder at *det* egentlig er i god tid. Entreprenøren viser til bustadoppføringslovas § 11 siste ledd om fristforlengelse, og anfører at teksten der må forstås som at han skal si i fra om dette *"så snart vi ser at vi trenger det"*. Dermed avvises kravet om dagmulkt. Når det gjelder møblene, opplyses det nå at det beste er om disse *ikke* settes inn før overtakelsen, dersom det ikke trengs, da *det* vil lette arbeidet med ferdigstillingen av boligen.

Forbrukerne svarer samme dag at det ikke har noen betydning at varslet om fristforlengelse ble gitt i god tid før overleveringen, da det avgjørende er at det ikke ble gitt *"uten ugrunnet opphold"* da entreprenøren ble klar over *"omstendighetene"* som bestod i at han høsten 2011 fikk bestillingen på å bygge en veranda som ikke opprinnelig var medtatt i kontrakten. De opplyser at de har sagt opp leieavtalen for dagens bolig slik at de kunne flytte over møblene 8. august. Da de nå ikke får flytte inn før 22. august opplyses det at *det* medfører mellomlagring og et *"stort merarbeid"*.

Forbrukerne opplyser for øvrig at de stiller seg undrende til at entreprenøren skulle trenge 14 dager til "*å utvide verandaen*", som nå opplyses å se ut til nesten å være fullført.

Entreprenøren svarer 26. juli 2012 ved å stå fast ved tidligere utsagn om at han har rett til fristforlengelse, og at det derfor ikke foreligger grunnlag for dagmulkt. Han poengterer at det ikke har noen betydning at arbeidet med verandaen skulle tas på slutten av byggeperioden, da også eventuelle tilleggsarbeider i starten av prosessen ville gitt rett til fristforlengelse, så fremt kravet var fremmet så snart han ble klar over behovet for denne.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 6. august 2012 der de opplyser at de har fått "*rettslig hjelp*", og at deres advokat sier at:

Kunden skal ha varsel om endringer tar lengre tid og hvor det kreves forlenget byggetid. Om det ikke har skjedd vil det normalt ikke bli akseptert forlenget byggetid og han kan derfor kreve dagmulkt

Det opplyses videre at advokaten, med henvisning til buofl § 11 siste ledd, kom til at de (ved sluttoppgjøret) "*kan holde tilbake dagmulkt*". Dermed opprettholder forbrukerne sitt krav.

Entreprenøren svarer 7. august 2012 at dersom forbrukerne fortsatt står på kravet om dagmulkt, så vil saken bli oversendt Boligtvistnemnda i hht kontraktens pkt 14.

Forbrukerne bekrefter at de fortsatt står på kravet, og ber om at saken fremmes for Boligtvistnemnda.

Det blir imidlertid forbrukerne som selv fremmer saken for nemnda 21. august 2012. De viser til overnevnte dokumentasjon og fremsetter krav om dagmulkt for 14 dager. Det totale vederlaget inkl endringskontrakt o.l. opplyses å være kr 2 593 018. Dermed kreves kr 36 302,25 basert på en dagsats stor kr 2 593,02 i hht buofl § 18 andre ledd. Beløpet som opplyses å "*gjenstå ubetalt*" er kr 240 000.

Entreprenøren gir tilsvaer 10. september 2012. Han gjentar utsagnet om at han krevde fristforlengelsen på 14 dager så snart han ble klar over at han trengte denne, og at det skjedde 6. juni 2012. Når det gjelder møblene anfører entreprenøren at det var forbrukerne som selv valgte ikke å sette dem inn 8. august som tilbudt, da de fikk beskjed om forsinkelsen på 14 dager. Han hevder han fikk beskjeden først 23. juli, og påpeker at det var 7 uker etter at han hadde bekreftet at de kunne få slippe til 8. august. Entreprenøren påpeker for øvrig at han først 23. juli 2012 fikk beskjed om at forbrukerne ville kreve dagmulkt fra 8. august. Han anfører at han ikke kan "*klandres for manglende opplysninger om byggetid*", og at det således ikke er grunnlag for dagmulkt.

Forbrukerne gir tilsvaer 1. oktober 2012. Intet vesentlig nytt.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 16. juli 2011 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Forbrukerne kjøper den ene halvdel av en vertikaldelt to-mannsbolig. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 2 400 000.

I pkt 8.2 avtales det at *"Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse"* er etter *"300 kalenderdager"*, med tillegg for ferier. Starttidspunktet skal være *"når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt og forbrukeren har stilt sikkerhet"*.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 8. september 2011 og gir beskjed om at han har fått byggetillatelse fra kommunen.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 6. juni 2012 med beskjed om at han satser på å kunne overlevere boligen 22. august. Han opplyser at han har *"lagt inn antall dager fra kontrakten"*, pluss *"14 dager for ekstra arbeid vedr. utvidelse av verandaen"*.

Partene samtaler via telefon 7. juni 2012, og entreprenøren bekrefter i e-post samme dag at han skal sørge for *"at det er plass til å lagre noen møbler og utstyr inne i huset fra den 8. august"*, mens overleveringen fortsatt vil finne sted 22. august.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 23. juli 2012 der han formeldt innkaller til *"forbefaring"* 15. august og *"overtagelse"* 22. august kl. 09:00.

Forbrukerne svarer samme dag at de har sjekket avtalt byggetid i hht kontrakt, og at de da kom til at entreprenørens frist for overlevering ble 8. august. De anfører at entreprenøren ikke har krevd fristforlengelse i hht buofl § 11 siste ledd og at overleveringen dermed vil finne sted 14 dager for sent. For dette vil de kreve dagmulkt i hht buofl § 18 første ledd.

Entreprenøren bestrider kravet. Det fører til at forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 21. august 2012 med krav om dagmulkt stor kr 36 302,25.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til kontraktens bestemmelse om byggetid, og kommer til at entreprenørens frist for overlevering var 8. august 2012, mens overleveringen først fant sted 22. august 2012. De erkjenner at de høsten 2011 bestilte et tilleggsarbeid vedørende en veranda, men hevder at entreprenøren ikke ga noen beskjed om at arbeidet med denne ville forsinke kontraktsmessig overleveringstidspunkt, til tross for at tidspunktet ble omtalt i et møte i januar 2012. Det vises til at entreprenøren ikke meldte fra om noen om fristforlengelse før 6. juni 2012. Forbrukerne anfører at *det* er for sent i hht buofl § 11 siste ledd, og at de således har rett på dagmulkt for 14 kalenderdager.

Entreprenøren erkjenner at han først varslet om fristforlengelsen på 14 dager 6. juni 2012, begrunnet i ekstraarbeidet med verandaen som ble bestilt høsten 2011. Han hevder imidlertid at bustadoppføringslovas § 11 siste ledd om fristforlengelse må forstås som at han måtte fremsette kravet *"så snart"* han så at han hadde *behovet* for forlengelsen. Han opplyser at han opprinnelig trodde at han skulle klare å bli ferdig med ekstraarbeidet innen 8. august 2012, og at han derfor ikke så noe behov for å kreve fristforlengelse da ekstrabestillingen ble gjort. Forbrukerne hevdes informert så snart han ble klar over behovet for ekstra tid. Dermed anføres det å være tidsnok sett opp i mot lovens bestemmelse, og kravet om dagmulkt avvises.

2.3 Nemndas synspunkter

I dette tilfellet er partene enige om at forbrukerne høsten 2011 foretok en tilleggsbestilling vedørende en veranda. Det er heller ingen uenighet om at dette medførte et visst merarbeid for entreprenøren, selv om partene ikke er enige om omfanget. Nemnda viser til buofl § 11 første ledd bokstav a) der det heter at entreprenøren har krav på fristforlengelse når:

forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,

Det er således ingen tvil om at entreprenøren hadde rett til fristforlengelse knyttet til ekstraarbeidene med verandaen.

Det er imidlertid ikke tilstrekkelig at entreprenøren har en *rett* til fristforlengelse. Han må også varsle kravet raskt etter at de fristforlengende omstendigheter har oppstått, se buofl § 11 siste ledd hvor det heter:

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging

De fristforlengende omstendighetene er i denne saken å forstå som det faktum at entreprenøren høsten 2011 påtok seg ekstraarbeidet med verandaen. Det er således ikke slik at entreprenøren, slik han hevder, kan vente med å fremsette kravet om fristforlengelse til han ser at han har behov for denne. *Det* vil i de fleste tilfeller være for sent. Varselet om ekstra tid skal gis "*uten ugrunnet opphold*" for å kunne anføres som et eventuelt tillegg til avtalt byggetid i kontrakt. *Det* gjelder uavhengig av om entreprenøren på avtaletidspunktet trodde han ville trenge forlengelsen eller ei. Da han ikke fremsatte kravet da avtalen om verandaen ble inngått, mistet sin rett til senere å fremme det, jf NOU 1992: 9 side 65.

Entreprenøren skal på denne bakgrunn betale dagmulkt for 14 dager. Entreprenøren har ikke bestridt at det totale vederlaget inkl endringskontrakter utgjør kr 2 593 018. Det gir en dagsats stor kr 2 593,02 i hht buofl § 18 andre ledd. Dagmulkten blir således kr 36 302,25.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal betale dagmulkt for 14 dager stor kr 36 302,25.