

Protokoll i sak 673/2012

for

Boligtvistnemnda

27.02.13

Saken gjelder: Krav om prisavslag og dagmulkt

1. Sakens faktiske sider

Før innklaget entreprenør kommer i kontakt med forbrukeren, fremskaffer forbrukeren selv byggetillatelse for oppføring av en enebolig og garasje. Tillatelsen er datert 17. juni 2010. Entreprenøren er ikke nevnt som et av foretakene med tildelt ansvarsrett i tiltaket.

Partene inngår *"Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. Det fremgår ikke når forbrukeren signerte, men kontrakten godkjennes av entreprenørens hovedkontor 7. juli 2011. I pkt 5.1 avtales vederlaget til kr 3 021 675.

Forbrukeren skal utføre egeninnsats i flere omganger, og i pkt 7.2 avtales hans tidsfrister til i alt 114 kalenderdager. I pkt 8.2 avtales det at entreprenøren kan bruke 161 kalenderdager til sine arbeider. I tillegg avsettes 35 kalenderdager til diverse kontrollaktiviteter. Total byggetid blir således 310 kalenderdager, men det er *før* tillegg for ferier. Det avtales at utgangspunktet for entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse er *"når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt og forbrukeren har stillet sikkerhet, jf. 6.2"*. Entreprenøren skal for øvrig starte sine arbeider med boligen tidligst 56 kalenderdager og senest 77 kalenderdager etter utgangspunktet for fristen.

I første ledd i pkt 17 om *"Særlige bestemmelser"* opplyses det at:

Vår byggetid i hht pkt 8.2.b

Entreprenørens arbeider utføres i to hovedperioder hvor første hovedperiode regnes fra dato for når entreprenøren kan påbegynne tømrerarbeid på byggeplass til dato for overtakelse av malingsklart bygg, som avholdes før forbrukeren starter sine innvendige arbeider. Starter forbrukeren sine innvendige arbeider uten at overtakelse er avholdt stopper første hovedperiode ved oppstart av disse arbeider. Entreprenørens andre hovedperiode regnes fra tidspunkt etter at forbrukeren starter sine innvendige arbeider med tillegg av kontroll iht. 8.2.c er avholdt. Første periode av forbrukeren sine arbeider inkl. tid til entreprenørens kontroll av disse er forutsatt utført før entreprenøren skal starte sin første hovedperiode.

Beregning av entreprenørens tidsfrist i pkt 8.2

1. 77 dager for senest oppstart etter finansieringsbevis
2. 84 dager som gjenstår av forbrukerens 114 dager i hht kontraktens pkt 7.2
3. 161 dager for entreprenørens egne arbeider pkt 8.2b
4. 21 dager til kontroll som gjenstår av de 35 i pkt 8.2c, da 14 dager ble medtatt innenfor de første 77 dagene
5. 35 dager for sommerferie, juleferie og påskeferie

Summen blir 378 kalenderdager. Fristen for overlevering blir etter dette 27. juni 2012, mens overleveringen fant sted 19. juni. Nemnda kommer etter dette til at det ikke foreligger noen forsinkelse. Entreprenøren har for øvrig også fremsatt krav om fristforlengelse 2 ganger, 22. mai og 1. juni 2012. Selv om forbrukeren bestrider grunnlaget, har han ikke konkret bestridt at han *var* forsinket med de arbeidene entreprenøren lister opp. Forbrukeren gis følgelig ikke medhold.

2.3 Arbeid med søknader, HMS og koordinering

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at entreprenøren har tatt seg betalt for en rekke tjenester som han ikke har utført, bl.a. for arbeid i forbindelse med byggesøknaden, HMS og oppfølging/koordinering. For dette kreves henholdsvis kr 36 000 + kr 10 000 + kr 20 000, til sammen kr 66 000. Han viser til at entreprenøren ikke har hatt noe med søknadene å gjøre, og at han dessuten ikke har koordinert og fulgt opp arbeidene som forventet, bl.a. ved at det ikke ble utarbeidet en detaljert fremdriftsplan. Noen av disse ytelsene er medtatt i leveransebeskrivelsens pkt A om "*Servicetyelser*".

Entreprenøren viser til at byggesøknaden allerede var innsendt, og at byggetillatelsen forelå 17. juni 2010, vel 1 år *før* kontrakten ble inngått 7. juli 2011. Han anfører dermed at det hele tiden var klart at *han* ikke skulle befatte seg med søknader, og at *det* var grunnlaget for avtalt vederlag i kontrakt. Det vises også til at det av sjekklista fra trekantmøtet 18. august 2011 fremgår hva som ble avtalt. Vedrørende HMS-ansvar hevdes dette fulgt opp "*etter de bestemmelsene som gjelder i forbrukerforhold som dette*". Oppfølgingen opplyses foretatt av egne ansatte, dermed avvises forbrukerens krav knyttet til disse forholdene. Dessuten anføres det at kravene uansett er for sent fremsatt, med henvisning til kontrakten og bustadoppføringslova.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Selv om det i entreprenørens standard leveransebeskrivelsen er beskrevet ytelser som entreprenøren i dette tilfellet ikke skulle levere, så *må* forbrukeren ha vært innforstått med dette da kontrakten ble inngått. Han hadde selv allerede besørget alle søknader, og det var klart at entreprenøren ikke skulle ha noe offentligrettslig ansvar knyttet til disse. Nemnda kan ellers ikke se at forbrukeren i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at entreprenøren har tatt seg betalt for HMS ansvar og arbeid ut over det som er utført, eller at hans oppfølging av arbeidet har vært utilstrekkelig. Det legges uansett til grunn at forbrukerens krav er for sent fremsatt, jfr buofl § 30 første ledd. Forbrukeren gis således ikke medhold.

2.4 Feil og mangler

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren har i brev datert 11. juni 2012 fremsatt påstander om at det foreligger diverse feil og mangler. For disse holder han tilbake kr 70 000.

Entreprenøren hevder at han har utbedret alle forhold som han har ansvaret for. Han ønsker allikevel at forbrukerens påpekte forhold holdes utenfor klagen for nemnda, da han regner med å kunne komme til enighet med forbrukeren.

Forbrukeren aksepterer at forholdene ikke behandles, men i tilsvar fra 15. oktober 2012 krever han at nemnda tar hensyn til dette ved vurdering av berettiget tilbakeholdt beløp.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Partene er enige om at nemnda ikke skal ta standpunkt til forbrukerens påstander om eksisterende feil og mangler. Entreprenøren har ikke konkret bestridt forbrukerens krav om at han kan holde tilbake kr 70 000 for forholdene, til tross for utsagnet om at han har foretatt diverse utbedringer. Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren fortsatt kan holde tilbake kr 70 000 inntil forholdene er avklart.

2.5 Tilbakeholdt beløp og forsinkelsesrenter

Forbrukeren holder tilbake kr 353 512. Han har ovenfor kun fått medhold i kr 70 000, og skal således innbetale 283 512. I tillegg skal han betale forsinkelsesrenter av beløpet fra opprinnelig forfall til betaling skjer.

Partene er enige om at forholdet omkring anførte gjenstående feil og mangler skal avklares utenom nemnda. Nemnda vil likevel bemerke at dersom avklaringsrunden medfører at forbrukeren må akseptere at enkelte av de forholdene som påberopes ikke utgjør feil eller mangler med entreprenørens leveranse, så skal han også betale forsinkelsesrenter av de tilbakeholdte delbeløpene knyttet til disse forholdene, i hht sitt brev fra 11. juni 2012.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren kan holde tilbake kr 70 000 inntil forholdene med feil og mangler er avklart
- Forbrukeren skal betale 283 512 pluss forsinkelsesrenter av beløpet fra opprinnelig forfall til betaling skjer
- Dersom det avdekkes at det er tilbakeholdt beløp for forhold som *ikke* utgjør mangler med entreprenørens leveranser, skal forbrukeren også betale forsinkelsesrenter av de tilbakeholdte delbeløpene knyttet til disse forholdene
- For øvrig gis forbrukeren ikke medhold

Første periode av forbrukerens arbeider ref pkt 7.2 30 kalenderdager, samt kontroll av disse med 14 kalenderdager, trekkes fra entreprenørens tidsfrist i pkt 8.2. Entreprenørens tidsfrist blir 266 kalenderdager.

Hvilke tillegg og fradrag som ligger til grunn for avtalt vederlag fremgår av et vedlegg datert 29. april 2001, godkjent av entreprenørens hovedkontor 7. juli.

En detaljert leveransebeskrivelse datert 5. mai 2009, og arkitekttegninger er vedlegg til kontrakten. I beskrivelsen oppgis det under "*Serviceytelser*" bl.a. at det i "*grunnprisen*" for boligen er medtatt kostnader med "*utarbeidelse av søknadsdokumenter etter saksbehandlingsforskriften*", og kostnader knyttet til de offentligrettslige rollene som "*ansvarlig prosjekterende, utførende og kontrollerende for entreprenørens arbeider*", samt arbeid med "*søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest*". (Dette til tross for at disse oppgavene er ivaretatt av andre foretak i hht byggetillatelsen, og ikke skal utføres av entreprenøren)

Forbrukeren anmoder om finansieringsbevis for kr 3 030 740 i sin bank 2. mai 2011. Denne innvilges i banken 10. juni 2011. Det fremgår at banken skal bekrefte finansiering overfor entreprenøren.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at han mottok bekreftelsen 14. juni 2011, samme dag som partene signerer en "*Leveranseordre*". Der oppgis ønsket leveranseuke til "*uke 36 eller snarest mulig etter dette tidspunktet*". Det opplyses imidlertid at "*Nøyaktig leveringstidspunkt bestemmes av«entreprenøren» etter godkjenning av leveranseordre og finansieringsbevis. Det vil da bli sendt skriftlig bekreftelse om leveringsuken*".

I tilsvaret til nemnda fra 31. oktober 2012 opplyser entreprenøren at overnevnte leveranseordre er "*referatet fra forberedende møte/trekantmøte etter kontraktens punkt 4.1*", men at det ble avholdt et ekstra trekantmøte 18. august. Der krysser partene av på en detaljert sjekkliste, utarbeidet av entreprenøren, som viser hva som ble gjennomgått. Denne signeres av begge parter. Ett av punktene gjelder "*Fremdrift og kontroll av«entreprenøren» sine arbeider i henhold til kontrakt*".

I forbindelse med angjeldende sak for Boligtvistnemnda har entreprenøren fremlagt kopi av 3 sider av byggelederens dagbok, med hans nedtegninger i trekantmøtet 18. august. De 4 første punktene er:

Ansvarlig søker:	BH.«Entreprenøren» er kun u.entr..... «Entreprenøren» har heller ikke søkt ansvar for noe som gjelder tømmerarbeid
Byggetid:	266 kalenderdager fra huset leveres på tomten.
BH framdrift:	BH ønsker å få en fremdriftsplan.«Entreprenøren» viser til hovedkontraktens bestemmelser vedr frister.
....«Entreprenørens» frister:	BH ønsker å få vite hvilken sluttdato i hensyn (?) til kontrakt som gjelder.

På side 2 er det et punkt om:

Tidspunkt hovedleveranse: Antar tidlig i oktober. Dato for leveranse(?) neste uke

Overnevnte "*Leveranseordre*" godkjennes av entreprenørens hovedkontor 25. oktober 2011, og forbrukeren informeres samme dag om at:

Vi vil snarest mulig komme tilbake med nærmere beskjed om leveringstidspunktet

En *"Leveranserapport"* datert 13. desember 2011 oppgir datoen for den første leveransen til 14. desember.

Partene inngår 14. desember 2011 *"Endringskontrakt nr 1"*. Entreprenøren skal bl.a. levere og montere kjøkkeninnredning i hoved- og hybelleilighet samt levere og montere dobbel pipe inkl beslag. Tilleggene medfører ingen endring vedrørende avtalt byggetid.

Forbrukeren fremskaffer 16. desember 2011 finansieringsbevis for bestilte endringer, stort kr 110 500.

Partene inngår 17. desember 2011 *"Endringskontrakt nr 2"*. Det avtales at innvendige trapper skal leveres med stusstrinn.

Forbrukeren har vært i telefonisk kontakt med entreprenøren vedrørende byggetid, og entreprenøren svarer i e-post 7. februar 2012 ved å vise til kontraktens bestemmelse om at han har 266 kalenderdager til rådighet etter at 44 dager er trukket fra for forbrukerens første periode med egeninnsats pluss kontroll. I tillegg kommer 7 dager for henholdsvis jule- og påskeferie og 21 dager for sommerferie, dvs 35 kalenderdager. Entreprenøren kommer frem til at hans totaltid da blir 378 kalenderdager, etter et tillegg på 77 kalenderdager i hht kontraktens pkt 8.2 om at han senest skal starte 77 dager etter at byggetillatelse er gitt, og sikkerhet er stilt. Med utgangspunkt i at finansieringsbeviset forelå 10. juni 2011 kommer han til at fristen for overlevering blir 22. juni 2012, og at ferdigattesten fra kommunen skal foreligge på dette tidspunktet.

Forbrukeren svarer 13. februar 2012 at rett antall kalenderdager i hht entreprenørens forutsetninger må bli 301 (266 + 7 + 7 + 21). Det hevdes imidlertid at entreprenøren ikke kan ta med 7 dager for påskeferie, da det anføres at hans arbeider *"kun strekker seg frem til 28. februar"*. Etter *det* hevder forbrukeren at det kun er *hans* arbeider som gjenstår. Det påpekes imidlertid at det skal beregnes dagmulkt etter 301 kalenderdager, med en startdato 28. februar 2012. Det anmodes om et møte for gjennomgang av uenigheter, der entreprenøren skal fremlegge en fremdriftsplan slik at sideentreprenørene kan få utført de arbeidene som ikke inngår i kontrakten med entreprenøren. Forbrukeren påpeker for øvrig sin plikt, i hht kontraktens pkt 7.3, til å informere entreprenøren dersom hans arbeider forsinkes fremdriften. Han viser imidlertid til at han ikke har mottatt noen fremdriftsplan, til tross for at det hevdes lovet i trekantmøtet at en slik ville bli fremlagt. Prosjektet hevdes *"gjennomført helt uten styring"* fra entreprenørens side, og det anføres at dette har medført store ekstraomkostninger som entreprenøren må bære.

Forbrukeren skriver *"Fremdriftsrapport 1"* 21. mars 2012. Der opplyses det at han startet med sine arbeider med å legge takstein 6. mars, samtidig som han viser til at han har 30 dager på seg til oppgaven, som dermed opplyses å skulle ferdigstilles innen 4. april. Det hevdes videre at entreprenøren *"har drevet parallelt gjennom hele perioden"*, til tross for at kontrakten hevdes å *"legge fremdriften på en linje uten overlapp med"* entreprenøren. Den overlappingen som har skjedd, anføres dermed å *"føre til tilsvarende forkortelse"* av entreprenørens frist for ferdigstilling av bygget. Forbrukeren lister for øvrig opp hvilke foretak som innehar de forskjellige offentligrettslige ansvarsrettene i taket. Entreprenøren er ikke blant disse, men det påpekes at foretakene gjentatte ganger har etterlyst en

fremdriftsplan, og at de utførende har gitt uttrykk for at entreprenøren har fremstått som lite opplysende og samarbeidsvillig.

Partene inngår 26. april 2012 *"Endringskontrakt nr 3"*. Entreprenøren skal levere og montere garderobeskap.

Det avholdes *"byggeplassmøte"* 16. mai 2012, og entreprenøren skriver referat som sendes forbrukeren 22. mai. Diverse anførte feil og mangler diskuteres, og entreprenøren gir uttrykk for sitt syn på de enkelte forholdene. Det "største" punktet gjelder byggetid og krav om fristforlengelse. Entreprenøren hevder at den maksimale byggetiden i hht kontraktens pkt 17 *"Særlige bestemmelser"* tilsier at siste frist for overlevering er 10. oktober 2012, med utgangspunkt i at teksten om at *"første hovedperiode regnes fra dato for når entreprenøren kan påbegynne tømrerarbeid på byggeplass"*. Han opplyser imidlertid at han ikke vil benytte *"kontraktens strengeste bestemmelser"*, men heller ta utgangspunkt i tidspunktet for fremlagt sikkerhetsstillelse (finansieringsbevis). Etter dette kommer han til at fristen for overlevering som han vil forholde seg til blir 20. juni 2012. Men *det* betinger at *"saken ikke blir en tvistesak"*.

Entreprenøren viser videre til at han i overnevnte pkt i kontrakten også har inntatt en tekst om at:

Starter forbrukeren sine innvendige arbeider uten at overtakelse er avholdt stopper første hovedperiode ved oppstart av disse arbeider.

Det anføres dermed at forbrukerens egeninnsatsperiode starter om så skjer. Entreprenøren anfører at det i kontraktens bestemmelser ikke er satt noe krav om *"varsling"* i et slikt tilfelle. Han hevder at forbrukeren startet med sine innvendige arbeider 1. april 2012, dvs hans utførelsesperiode 2 om 40 kalenderdager i hht kontraktens pkt 7.2. Dermed anføres det at denne perioden utløp 17. mai 2012, dvs dagen etter møtet, etter tillegg 7 kalenderdager for påskeferien. Med dette fremsettes det krav om fristforlengelse. Det påpekes for øvrig at forbrukeren før dette har brukt, og hatt ansvar for, 2 egeninnsatsperioder på henholdsvis 14 dager for uttørking og 30 for muring av peis, pipe og brannmur etc, i hht kontraktens pkt 7.2. Videre anføres det at forbrukerens rørleggerarbeider har tatt svært mye tid, da rørleggeren brukte rundt 20 dager i februar og mars i tillegg til at han vært innom fra tid til annen. Totalt anslås rørleggertiden til ca 30 dager.

Entreprenøren påpeker at heller ikke forbrukerens våtromsarbeider er ferdigstilt slik at elektriker og tømmer kan få avsluttet sine arbeider, og at forbrukeren heller ikke har *"lagt parkett, flis, malt, tapetsert og lagt tepper"* og at han har *"brukt ca 7 dager på legging av takstein som heller ikke var avsluttet under befaringen"*. Dessuten opplyses det at han ikke hadde startet opp sine arbeider med vaskerommet i 1. etasje, samt at det gjenstod en rekke utvendige arbeider som forbrukeren har ansvaret for. Det påpekes at det enda ikke er krevd fristforlengelse for disse forholdene, men det tas forbehold om at så kan skje. Entreprenøren uttrykker et ønske om at forbrukeren bidrar til at sluttarbeidene kan avsluttes slik at fristen 20. juni kan overholdes *"som en omforent løsning"*.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 1. juni 2012, med henvisning til overnevnte referat, og referat samt kommentarer mottatt fra forbrukeren henholdsvis 25. og 29. mai. (Ikke fremlagt for nemnda) I pkt 7 omtales *"Fremdrift"*. Entreprenøren opplyser at alle hans arbeider er ferdigstilt, med unntak for at elektrikeren ikke kunne ferdigstille sine arbeider i vaskerommet fordi det der mangler baderomsplater og ferdigstillelse av rommet for øvrig, og dette er

arbeider forbrukeren selv har ansvaret for. Dermed fremsettes det igjen krav om fristforlengelse. Det påpekes for øvrig at det også bl.a. gjenstår utvendige sikringsarbeider på tomte, slik at boligen heller ikke kan tas i bruk pr dags dato. Entreprenøren viser til *"avtale om overtakelsesforretning neste uke"*, og uttrykker en forventning om at den kan gjennomføres som avtalt.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 11. juni 2012 under overskriften *"Omtvistet beløp byggesak"*. Han anfører at byggetiden startet å løpe fra 10. juni 2011, og at entreprenøren avtalte kalenderdager etter det er:

1. 196 dager for arbeid og kontroll
2. 35 dager for sommerferie, juleferie og påskeferie
3. 77 dager for senest oppstart etter finansiering og kontrakt

Med dette som grunnlag hevdes entreprenørens frist for overlevering å være 11. april 2012. Ved eventuell overlevering 22. juni beregnes forsinkelsen til 72 kalenderdager. Dagmulkten beregnes til kr 217 512.

Forbrukeren hevder videre at entreprenøren har tatt seg betalt for en rekke tjenester som han ikke har utført, bl.a. for arbeid i forbindelse med byggesøknaden (kr 36 000), HMS (kr 10 000) og oppfølging (kr 20 000), sum kr 66 000. Dessuten anføres det å foreligge diverse feil og mangler med entreprenørens arbeider. De enkelte postene er *"verdisatt"* og summerer seg til kr 70 000. Dermed opplyses omtvistet beløp totalt å være kr 353 512. Beløpet vil bli deponert i bank, i hht kontraktens pkt 11.1.3 til saken er behandlet.

Overtakelsesforretningen avholdes 19. juni 2012. Det avtales at diverse mangler skal utbedres innen 1. september. Tilbakeholdt beløp opplyses å være kr 353 512, men det anmerkes at det er uenighet *"om saken"*. En *"Økonomisk sluttoppstilling"* fra entreprenøren, datert samme dag, viser at *"rest å betale, inkl mva"* er kr 480 877.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 8. august 2012 der han beklager at forbrukeren har valgt å holde tilbake kr 353 512. Han foreslår at partene avholder et forhandlingsmøte 15. eller 16. juni, og at man da samtidig foretar befaringsav *"utførte detaljer"* dersom det er aktuelt og nødvendig.

Partene samtaler om en mulig minnelig løsning uten å komme til enighet. Entreprenøren sender derfor e-post til forbrukeren 27. september 2012 der han melder fra om at han nå vil starte forberedelsen med å fremme sak for Boligtvistnemnda dersom forbrukeren ikke vil godta sist mottatte tilbud. (Ikke fremlagt for nemnda)

Entreprenøren fremmer sak for nemnda 28. september 2012. Han redegjør for saken i hht overstående. Vedrørende byggetid opplyser han nå at han 14. juni 2011 mottok forbrukerens finansieringsbevis datert 10. juni 2011. Dermed krever han at byggetiden skal regnes fra dette tidspunktet. I hht kontraktens pkt 8.2 kommer han til at totalt antall kalenderdager blir 387, bestående av summen av 77 (seneste frist for oppstart) + 21 (sommerfrie) + 114 (forbrukerens arbeider) + 161 (entreprenørens arbeider) + 35 (kontroll) + 7 (juleferie) + 7 (påskeferie). (*Summen blir imidlertid 422*) Fristen for overlevering beregnes med 387 kalenderdager som utgangspunkt til 4. juli 2012. Dessuten vises det til at det er fremsatt krav om fristforlengelse fordi forbrukeren ikke var ferdig med sine arbeider. Med overlevering 19. juni 2012 hevdes det ikke å foreligge grunnlag for dagmulkt.

Det vises videre til forbrukerens krav om kr 36 000 for kostnader i forbindelse med byggesøknaden, kr 10 000 for HMS-ansvar, og kr 20 000 for hevdet manglende oppfølging i byggetiden. Entreprenøren viser til at byggesøknaden allerede var innsendt, og at byggetillatelsen forelå 17. juni 2010, vel 1 år før kontrakten ble inngått 7. juli 2011. Det anføres at det hele tiden var klart at *han* ikke skulle befatte seg med søknaden, og at *det* var grunnlaget for avtalt vederlag i kontrakt. Det vises også til at det av sjekklista fra trekantmøtet fremgår hva som ble avtalt. Vedrørende HMS-ansvar hevdes dette fulgt opp "*etter de bestemmelsene som gjelder i forbrukerforhold som dette*". Oppfølgingen anføres foretatt av egne ansatte, dermed avvises forbrukerens krav knyttet til dette. Dessuten anføres det at kravene uansett er for sent fremsatt, med henvisning til kontrakten og bustadoppføringslova.

Det fremsettes krav om at forbrukeren skal betale utestående kr 354 512, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 19. juni 2012 til betaling skjer.

Forbrukeren gir tilsvaer 15. oktober 2012. Entreprenørens fremstilling av de faktiske forholdene knyttet til byggetid hevdes de å være "*helt feil*". Vedrørende kravet om dagmulkt vises det til kontraktens pkt 7.2, og at det der fremgår at forbrukeren skal tilpasse seg "*entreprenørens fremdriftsplan*". Det anføres imidlertid at en slik plan ikke eksisterer til tross for gjentatte purringer. Videre hevdes det igjen at kontrakten forutsetter at fremdriften "*er lagt på linje uten overlapp*", men at entreprenøren har nektet å forholde seg til det. Det hevdes å være en forutsetning i kontrakten at "*partene trekker seg ut når den andre utfører sine forpliktelser*", og at entreprenøren dessuten ikke utførte noen kontroll av de arbeidene forbrukeren selv stod for. Videre anføres det at utførende entreprenør aldri ble varslet om tid for utførelse av sine arbeider, og at entreprenøren dermed ikke har overholdt sin "*varslingsplikt*" i hht til kontrakten, og en eventuell "*varslingsprotokoll*" etterlyses. Spesielt vises det til kontraktens pkt 8.4 om entreprenørens plikt til å varsle forbrukeren dersom det oppstår forhold som vil medføre at hans arbeider blir forsinket. Et slikt tilfelle hevdes å ha oppstått da kontrakten med det byggmesterfirmaet som opprinnelig var engasjert til å utføre tømmerarbeidene ble oppsagt, og arbeidet ble fullført av et annet firma. Det hevdes dessuten at entreprenøren har "*vist total mangel på kommunikasjon*", og det påpekes at det heller ikke har vært avholdt byggemøter. Dermed opprettholdes kravet om dagmulkt stor kr 217 512.

Kravet om kr 66 000 for at entreprenøren ikke har ivaretatt byggesøknad, HMS og oppfølging opprettholdes. I den anledning påpekes det bl.a. at entreprenøren har innrømmet at han ikke utførte noe arbeid med byggesøknaden. Det hevdes for øvrig at dette ikke var noe tema i trekantmøtet. En "*organisasjonsplan*" for prosjektet vedlegges.

Vedrørende forhold omkring tekniske feil og mangler opplyses det at entreprenøren har vist vilje til å løse disse i minnelighet. Dermed gis det ikke nærmere konkrete kommentarer til de enkelte punktene som utgjør kravet stort kr 70 000 i forbrukerens brev fra 11. juni. Det bemerkes imidlertid at entreprenøren kun ber om at nemnda tar stilling til 2 punkter i saken, mens det tilbakeholdte beløpet også omfatter anførte feil og mangler. I den grad nemnda *kun* tar standpunkt til de 2 punktene entreprenøren nevner, kreves det at den tar hensyn til dette vedrørende det tilbakeholdte beløpet. (Av de kr 353 512 er kr 70 000 knyttet til feil og mangler)

Med henvisning til 5 av 7 punkter i overtakelsesprotokollen kreves kr 30 000 i tillegg til tilbakeholdt beløp kr 353 512.

Det konkluderes således med at det økonomiske kravet nå er kr 383 511. Hovedleveransen hevdes å være ca 2 måneder forsinket, men henvisning til opplysningen i leveranseordren om ønsket første leveranse i uke 36 i 2011. Dessuten hevdes skifte at tømrerfirma å ha medført 1 måneds forsinkelse.

Entreprenøren gir tilsvaer 31. oktober 2012. Han anfører at den avtalte byggetiden fremgår av kontrakten, og at tidsangivelsene der også er å anse som "*fremdriftsplanen*". Det hevdes at det ikke er noen forutsetning i kontrakt om at det skal eller må lages noe mer, eller noe annet, eller at arbeidene skal/må skje uten overlapp slik forbrukeren hevder. Entreprenøren anfører at forbrukeren ikke overholdt sine frister, og viser til at det derfor ble krevd fristforlengelser knyttet til det.

Entreprenøren bekrefter at han byttet ut sin underentreprenør for tømrerarbeider i løpet av byggeperioden. Han hevder imidlertid at forbrukeren ble informert muntlig, men at dette ikke berører byggetiden, da *den* ikke ble forsinket pga forholdet. Dermed anfører han at han ikke hadde noen grunn, eller plikt, til å varsle forbrukeren i hht kontraktens pkt 8.4.

Forholdene omkring fremdriftsplan og anført manglende kommunikasjon, bl.a. i form av byggemøter, hevdes for øvrig drøftet og avklart i trekantmøtet 18. august 2011. I den anledning vises det til kopiene fra byggelederens dagbok.

Vedrørende kravet om prisavslag for ikke utførte arbeider med søknad og ansvarsretter hevder entreprenøren igjen at han ikke har tatt med i prisen mer enn det som er utført som arbeid. Også for dette forholdet vises det til byggelederens dagbok, første pkt på side 1 om:

Ansvarlig søker: BH.«Entreprenøren» er kun u.entr.«Entreprenøren» har heller ikke søkt ansvar for noe som gjelder tømrerarbeid

Når det gjelder forbrukerens anførsler om tekniske feil og mangler, hevdes det at alle avvik som entreprenøren har ansvaret for er utbedret. Vedrørende påviste svinnriss i betong hevdes det at disse må anses som "*normale*", samtidig som det dreier seg om forhold som forbrukeren "*har bygget videre på*". Dermed hevdes rissene ikke å gi grunnlag for reklamasjon. Det uttrykkes igjen et ønske om at disse forholdene kan holdes utenfor klagen for nemnda.

Forbrukeren gir tilsvaer 20. november 2012. Han bestrider utsagnet om at *han* var forsinket med sine arbeider. Dermed anføres det at det ikke var grunnlag for entreprenøren til å kreve fristforlengelse. Entreprenørens utsagn om at kontraktens punkter og tidsfrister er å anse som en fremdriftsplan, avvises med at det av disse opplysningene ikke var mulig å lese når de ulike aktørene skulle utføre sine aktiviteter på byggeplassen.

Det bestrides videre at skiftet av tømrerlag ikke medførte noen forsinkelse, da det igjen hevdes at fremdriften stoppet opp da dette skjedde.

Forbrukeren hevder igjen at det vedrørende byggetid og fremdrift må legges til grunn at første leveranse skulle skje i uke 36 eller snarest mulig etter dette, ihht leveranseordren, mens den først skjedde 14. desember 2011.

Vedrørende gjenstående anførte tekniske feil og mangler vises det igjen til at entreprenøren har gitt uttrykk for at han ønsker at disse forholdene skal løses i minnelighet. Dermed gis det ikke ytterligere kommentarer knyttet til disse.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Før innklaget entreprenør kommer i kontakt med forbrukeren, fremskaffer forbrukeren selv byggetillatelse for oppføring av en enebolig og garasje. Tillatelsen er datert 17. juni 2010. Entreprenøren er ikke nevnt som et av foretakene med tildelt ansvarsrett i tiltaket.

Partene inngår *”Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus”*. Det fremgår ikke når forbrukeren signerte, men kontrakten godkjennes av entreprenørens hovedkontor 7. juli 2011. I pkt 5.1 avtales vederlaget til kr 3 021 675.

Forbrukeren skal utføre egeninnsats i flere omganger, og i pkt 7.2 avtales hans tidsfrister til i alt 114 kalenderdager fordelt på 4 perioder og aktiviteter. Første periode, åpenbart knyttet til grunnarbeider, er på 30 kalenderdager. I pkt 8.2 avtales det at entreprenøren kan bruke 161 kalenderdager til sine arbeider. I tillegg avsettes 35 kalenderdager til diverse kontrollaktiviteter. Total byggetid blir således 310 kalenderdager, men det er *før* tillegg for ferier. Det avtales at utgangspunktet for entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse er *”når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt og forbrukeren har stillet sikkerhet, jf. 6.2”*. Entreprenøren skal for øvrig starte sine arbeider med boligen *tidligst* 56 kalenderdager og *senest* 77 kalenderdager etter utgangspunktet for fristen.

I første ledd i kontraktens pkt 17 om *”Særlige bestemmelser”* presiserer entreprenøren hvordan hans arbeider med hensyn til byggetid legges opp. Der opplyses det bl.a.:

Beregning av entreprenørens tidsfrist i pkt 8.2

Første periode av forbrukerens arbeider ref pkt 7.2 30 kalenderdager, samt kontroll av disse med 14 kalenderdager, trekkes fra entreprenørens tidsfrist i pkt 8.2. Entreprenørens tidsfrist blir 266 kalenderdager.

På slutten av byggeperioden oppstår det uenighet om hva som er kontraktsmessig byggetid, og om entreprenøren har tatt seg betalt for tjenester som ikke har blitt utført i forbindelse med byggesøknad, HMS og koordinering av byggeprosessen. Dessuten hevder forbrukeren at det foreligger diverse feil og mangler.

Det avholdes overtakelsesforretning 19. juni 2012. Forbrukeren velger å holde tilbake kr 353 512.

Da partene ikke kommer til enighet fremmer entreprenøren sak for Boligtvistnemnda 28. september 2012, med krav om innbetaling av utestående beløp, med tillegg for forsinkelsesrenter.

2.2 Dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at byggetiden i hht kontraktens pkt 8.2 første ledd, startet å løpe fra 10. juni 2011, samme dag som finansieringsbeviset ble datert, da byggetillatelsen forelå på et tidligere tidspunkt. Forbrukeren hevder at partene har utført sine arbeider *”parallelt gjennom hele perioden”*, til tross for at kontrakten hevdes å *”legge fremdriften på en linje uten overlapp”*. Den overlappingen som har skjedd, anføres dermed å *”føre til tilsvarende forkortelse”* av entreprenørens frist for ferdigstilling av bygget.

Forbrukeren kommer dermed til at det antallet kalenderdager entreprenøren har til rådighet i hht kontraktens 8.2 blir 308, beregnet som summen av:

1. 196 dager for arbeid og kontroll (161 + 35)
2. 35 dager for sommerferie, juleferie og påskeferie
3. 77 dager for seneste oppstart etter finansiering og kontrakt (pkt 8.2 andre ledd)

Med dette som grunnlag hevdes entreprenørens frist for overlevering å være 11. april 2012. (Blir egentlig 14. april) Da kravet om dagmulkt ble fremsatt 11. juni 2012 hadde overtakelsen enda ikke funnet sted, men forbrukeren forutsatte at datoen ville bli 22. juni. Han krevde dermed dagmulkt for 72 dager stor kr 217 512. Beløpet er ikke senere korrigert til tross for at overtakelsesforretningen ble avholdt 19. juni.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at han først 14. juni 2011 mottok forbrukerens finansieringsbevis datert 10. juni 2011. Han hevder dermed at byggetiden skal regnes fra 14. juni 2011. Han bestrider at det er grunnlag for å forkorte byggetiden på grunn av parallellarbeid. Med dette som utgangspunkt hevder han at totalt antall kalenderdager til disposisjon blir:

1. 77 dager for seneste oppstart etter finansieringsbevis
2. 35 dager for sommerferie, juleferie og påskeferie
3. 114 dager for forbrukerens egeninnsats i hht kontraktens pkt 7.2
4. 161 dager for entreprenørens egne arbeider
5. 35 dager til kontroll

Han summerer postene til 387 kalenderdager, men summen blir egentlig 422. Med utgangspunkt i 387 kalenderdager kommer han til at fristen for overlevering blir 4. juli 2012. Med overlevering 19. juni anfører han at det ikke forligger noen forsinkelse. Han hevder for øvrig at forbrukeren ikke overholdt *sine* frister, og viser til at det derfor ble krevd fristforlengelser.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at entreprenøren fikk beskjeden om finansieringsbeviset 14. juni 2011, da partene møttes til det første trekantmøtet der leveranseordren ble signert. Byggetiden skal således regnes fra dette tidspunktet.

Selv om entreprenøren ikke har bestridt forbrukerens påstand om at han til tider arbeidet parallelt med entreprenøren, så har det ingen betydning for kontraktsmessig byggetid, så lenge det ikke er avtalt noe annet. Nemnda vil for øvrig også vise til kontraktens pkt 8.2 siste ledd om at:

Entreprenørens ferdigstillelsesfrist forkortes ikke selv om forbrukeren bruker kortere tid på sine arbeider enn angitt. Det samme gjelder om entreprenøren bruker kortere tid på kontroll av forbrukerens arbeider eller på avbrudd enn det som er angitt

I kontraktens pkt 17 står det bl.a.:

Første periode av forbrukerens arbeider ref pkt 7.2 30 kalenderdager, samt kontroll av disse med 14 kalenderdager, trekkes fra entreprenørens tidsfrist i pkt 8.2. Entreprenørens tidsfrist blir 266 kalenderdager.

Entreprenøren måtte i hht kontraktens pkt 8.2 andre ledd starte sine arbeider innen 77 kalenderdager. I denne perioden skulle forbrukeren, i hht pkt 7.2, utføre sine første arbeider i løpet av 30 dager. Entreprenøren hadde så 14 dager til kontroll i hht overnevnte tekst i pkt 17. Innen de 77 dagene entreprenøren hadde på seg til å starte, hadde det da medgått 44 dager til egeninnsats og kontroll. Etter dette kommer nemnda til at antallet kalenderdager til disposisjon blir: