

## Protokoll i sak 681/2012

for

**Boligtvistnemnda**

**27.02.13**

### **Saken gjelder:**

Krav knyttet til anført manglende fall på gulv til sluk i bad, og erstatning for manglende lukkevindu i stue. Krav om dagmulkt.

-----

### **1. Sakens faktiske sider**

Entreprenøren oppfører 2 etasjes 4-mannsboliger i et byggeprosjekt, og inngår 19. februar 2012 *"Midlertidig kjøpskontrakt av bustad"* med forbrukeren. Den fremlagte kopien er kun signert av entreprenøren. Det opplyses at denne senere skal erstattes av Byggblankett 3428 som reguleres etter avhendingslova. *"Planlagt ferdigstilling"* av leiligheten oppgis til *"i løpet av juni 2012"*.

Partene inngår 26. mars 2012 *"Kontrakt om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig som er fullført"*. Vederlaget avtales i pkt 4.1 til kr 1 790 000. I pkt 6.1 avtales det at *"kjøperen skal overta boligen ved overtakelsesforretning mandag den 02.07.12 kl 16:00"*.

I pkt 10 benevnt *"Særlige bestemmelser"*, vises det til et *"eget vedlegg"*. I pkt 6 i vedlegget med overskrift *"Særlige bestemmelser til kontrakt 3428"* opplyses:

6. Blir byggearbeidene ferdig før angitte tidsfristar i kontakta kan ikke forbrukeren nekte å overta bustaden. Dette forutsetter at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger

Samme dag som kontrakten inngås, fremlegges 2 endringsavtaler på henholdsvis kr 19 000 og kr 31 095. (Ingen av de fremlagte kopiene er signert av forbrukeren, og i oversikten i klagen for nemnda har forbrukeren kun tatt med de andre av de 2 overnevnte) Begge avtalene viser til bustadoppføringslova.

Det avholdes overtakelsesforretning 6. juli 2012. Protokollen har med 5 anmerkede forhold, der alle er haket av for *"utført"*. Pkt 3 og 4 gjelder *"Carport"* og *"Tilstelling uteområder"*. På den ene av de fremlagte endringsavtalene fra 26. mars har forbrukeren notert *"montert gjerde 16/7 – ikke parkering"*, muligens med henvisning til overnevnte pkt. i protokollen.

Det er i tillegg fremlagt en kopi av protokollen der forbrukeren har føyet til 4 tilleggspunkter. Pkt 6 lyder:

Ventilasjon fungerer ikke

*ferdigstillelse*" av leiligheten oppgis til *"i løpet av juni 2012"*. Det opplyses at kontrakten senere skal erstattes av Byggblankett 3428 som reguleres etter avhendingslova.

Partene inngår 26. mars 2012 *"Kontrakt om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig som er fullført"*. Vederlaget avtales i pkt 4.1 til kr 1 790 000. I pkt 6.1 avtales det at *"kjøperen skal overta boligen ved overtakelsesforretning mandag den 02.07.12 kl 16:00"*.

I pkt 10 benevnt *"Særlige bestemmelser"*, vises det til et *"eget vedlegg"*. I pkt 6 i vedlegget med overskrift *"Særlige bestemmelser til kontrakt 3428"* opplyses:

6. Blir byggarbeidene ferdig før angitte tidsfristar i kontakta kan ikke forbrukeren nekte å overta bustaden. Dette forutsetter at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger

Det avholdes overtakelsesforretning 6. juli 2012. Protokollen signeres av begge parter. Forbrukeren innbetaler utestående beløp, og innreder leiligheten med innkjøpte møbler og nødvendig inventar.

Forbrukerens far tar kontakt med entreprenøren 14. juli der han bestrider at leiligheten virkelig *ble* overtatt med en "lovlig" overtakelsesforretning 6. juli. Han påpeker at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse fra kommunen og at entreprenøren har benyttet feil Byggblankett til kontrakt, da avtalen reguleres av bustadoppføringslova og ikke avhendingsloven. Det anføres spesielt at entreprenøren ikke har stilt lovmessig økonomisk garanti i hht buofl § 12, til tross for at forbrukeren har foretatt full innbetaling. Dessuten hevder han at forholdene utenfor boligen, i området omkring, ikke er tilfredsstillende slik at det er forsvarlig å ta boligen i bruk.

Entreprenøren tilbakefører kr 200 000 av innbetalt beløp.

Kommunen utfører tilsyn på byggefeltet 16. juli og informerer entreprenøren, i brev dagen etter, om at de oppdaget at forbrukerens leilighet var tatt i bruk uten at det forelå brukstillatelse. De krever at diverse forhold vedrørende parkering ordnes *"umiddelbart"*, med frist for tilbakemelding 9. august.

Nytt brev fra kommunen følger 29. august der de påpeker at betingelsene for å gi brukstillatelse fortsatt ikke er på plass. Dermed kreves det at entreprenøren umiddelbart sørger for at den ulovlige bruken av leiligheter opphører.

Kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse 20. september 2012. Forbrukeren får denne tilsendt fra entreprenøren 25. september, samme dag som hun opplyser at hun tok leiligheten i "fullt" bruk, ved også å overnatte.

Entreprenøren stiller lovmessig garanti 4. oktober.

Forbrukerens far fremmer, på vegne av sin datter, sak for Boligtvistnemnda 12. november 2012. Det fremsettes krav om dagmulkt for 85 kalenderdager stor kr 116 094 for tidsrommet 2. juli til 25. september.

I tillegg fremsettes det krav om at gulvet i badet meisles opp slik at det kan etableres forskriftsmessig fall til sluk, eller at entreprenøren som et alternativ gir et prisavslag stort kr 30 000 og et dusjkabinett. For et forhold med manglende lukkevindu i stue kreves erstatning stor kr 8 500.



Utestående beløp opplyses å være kr 157 585.

## 2.2 Dagmulkt

### 2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at overtakelsesforretningen 6. juli 2012 må bli å anse som ugyldig, da det verken forelå midlertidig brukstillatelse fra kommunen eller en lovmessig stilt økonomisk garanti i hht buofl § 12. At brukstillatelsen skulle foreligge hevdes avtalt i overnevnte vedleggte tekst om:

6. Blir byggearbeidene ferdig før angitte tidsfristar i kontakta kan ikkje forbrukeren nekte å overta bustaden. Dette forutsetter at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger

Dessuten hevdes det at forholdene utenfor boligen, og i området omkring, ikke var tilfredsstillende slik at det var forsvarlig å ta boligen i bruk, bl.a. på grunn av anleggstrafikk og manglende plass for parkering, da carportanlegget enda ikke var etablert.

Forbrukerens far betegner entreprenørens gjennomføring av møtet med datteren 6. juli som et *”lurespill der han får en ukyndig kjøper til å signere noe hun ikke forstår konsekvensen av”*. Han viser for øvrig til entreprenørens e-post fra 10. august 2012 der entreprenøren, etter å ha orientert om diverse forhold, avslutter med at *”vi tar ein ny gjennomgang når alle omtalte forhold er på plass”*. Uttalelsen anføres å være en bekreftelse på at det *skulle* avholdes ny overtakelse.

Det hevdes med dette at leiligheten først ble lovlig overtatt 25. september, samme dag som forbrukeren ble informert om kommunens midlertidige brukstillatelse datert 20. september.

Entreprenøren erkjenner at han var forsinket, men da kun med 4 kalenderdager i hht avtalt overlevering i kontraktens pkt 6.11. Han er dermed villig til å betale dagmulkt for disse dagene. Entreprenøren hevder i utgangspunktet at forbrukeren tok boligen i bruk umiddelbart ved å innrede denne, og at *det* kunne skje da alle forhold innvendig, knyttet til sikkerhet, var ivaretatt. Han erkjenner imidlertid at han ikke søkte kommunen om midlertidig brukstillatelse før 16. juli. Når det gjelder mulighetene for parkering hevder han at dette forholdet i alle fall var på plass i uke 30 – 31, da nødvendige plasser var gruset opp, og at det *da* ikke var noe i veien for at kommunen kunne utstede brukstillatelsen. Uansett anfører han at det ikke er noen betingelse for overlevering at det foreligger midlertidig brukstillatelse, men han erkjenner at forbrukeren ikke kunne ta leiligheten i fullt bruk før brukstillatelsen forelå 25. september. For dette tilbyr han forbrukeren kr 10 000 som kompensasjon. Beløpet hevdes å utgjøre gjengs leie for bolig i 2 måneder.

### 2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kan konstatere at det ble avholdt en overtakelsesforretning mellom partene den 6. juli 2012, og at begge parter undertegnet en protokoll fra forretningen, jf buofl § 15 siste ledd. Protokollen inneholder enkelte merknader til utførelsen, men ingen anførsel om at forbrukeren nektet å overta boligen. Det følger da av buofl § 14 første ledd at overtakelse har skjedd, og av tredje ledds bokstav c at eventuell dagmulkt har stoppet å løpe.

Undertegnelse av en overtakelsesprotokoll er en rettslig disposisjon fra forbrukerens side som kan tenkes å bli rammet av alminnelige ugyldighetsgrunner, jf avtl kapittel 3. Én slik grunn kan være at entreprenøren holder det skjult for forbrukeren at det ikke foreligger brukstillatelse slik at boligen ikke lovlig kan bebos. Skal en slik anførsel nå fram må

imidlertid ugyldighetsgrunnen ha innvirket på forholdet mellom partene, for eksempel at forbrukeren har flyttet ut da det ble klarlagt at brukstillatelse ikke forelå. I foreliggende sak kan ikke nemnda se at manglende brukstillatelse har øvet noen avgjørende innflytelse på atferden til forbrukeren. Forbrukeren har ikke bestridt at hun omgående tok boligen i bruk ved å innrede denne, selv om hun anfører at hun ikke overnattet. I sitt brev til entreprenøren fra 20. september 2012 påpeker hun dessuten at *hun* ikke er part i saken mellom entreprenøren og kommunen, og at den derfor anses som "*uvedkommende*" for henne. Manglende brukstillatelse kan dermed ikke benyttes som grunnlag for å sette forbrukerens overtakelsesdisposisjon til side.

Den manglende garantistillelsen fra entreprenørens side, jfr buofl § 12, har heller ingen betydning for om overtakelsesforretningen ble lovmessig gjennomført eller ei, da denne bestemmelsen først og fremst er knyttet til forbrukerens betalingsplikt, og sikkerheten i reklamasjonstiden. Dette forholdet kom for øvrig på plass 4. oktober.

Nemnda kommer etter dette til at boligen *ble* overtatt 6. juli 2012, og at det dermed ikke foreligger grunnlag for å kreve dagmulkt etter dette tidspunktet, jfr buofl § 14 tredje ledd bokstav c. Da entreprenøren imidlertid erkjenner at forbrukeren ikke lovlig kunne overnatte før kommunens brukstillatelse forelå, kommer nemnda til at han skal vedstå seg tilbudet om å betale kr 10 000 for forbrukerens eventuelle leie av midlertidig leilighet. Han skal for øvrig betale dagmulkt stor kr 5 463 for de 4 dagene fra 2. – 6. juli.

### 2.3 Badegulv og vindu

Nemnda legger til grunn at partene er enige om at disse forholdene skal utbedres, og at tid er avtalt.

## 3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal betale dagmulkt for 4 kalenderdager stor kr 5 463.
- Entreprenøren skal betale kr 10 000 for manglende midlertidig brukstillatelse for tidsrommet 6. juli til 20. september
- Partene er enige om entreprenøren skal utbedre manglende fall til sluk på gulv i bad, og bytte ut faste vinduer med lukkevinduer i stue



I pkt 9 angis det at:

Fall til sluk i dusj er for lite

Under overnevnte har forbrukeren påført følgende tekst:

Telf. 14/7 til «...entreprenøren»

Tilbakefører kr 200 000 til alle avtalte leveranser er på plass

Entreprenøren sender ”faktura” til forbrukeren 6. juli 2012 pålydende kr 1 821 095.  
(1 790 000 + kr 31 095)

Forbrukeren har fremlagt 2 fotografier som viser situasjoner på byggefeltet 15. juli 2012.

Kommunen foretar befaring av byggefeltet 16. juli 2012, og sender brev om dette til entreprenøren dagen etter. (Kun første side er fremlagt for nemnda) De opplyser at de ved befaringen oppdaget at det var 2 leiligheter i en 4-mannsbolig som var tatt i bruk, til tross for at det verken var søkt om, eller gitt midlertidig brukstillatelse for disse. Boligene er markert på medsendt situasjonsplan. Den ene leiligheten tilhører forbrukeren i angjeldende tvistesak. Kommunen opplyser at de for forholdet vil ilegge entreprenøren et gebyr stort kr 6 600 pr boenhet.

De opplyser videre at de ”fant at fellesareal og parkeringsplassar ikkje er opparbeidd i samsvar med reguleringsplan for området”, med henvisning til den aktuelle reguleringsbestemmelsen. Før brukstillatelse vil bli utstedt kreves det at ”alle fellesareal” må være opparbeidet og at ”tilfredsstillende parkeringsareal/carporter per bustad” skal være på plass. Det kreves at dette ordnes ”umiddelbart”, og at det gis tilbakemelding når det er gjort. Fristen settes til 9. august. Overskrides denne, varsles ”ulovlighetsoppfølging”.

Entreprenøren svarer kommunen i e-post 10. august 2012. Han hevder han sendte søknad om midlertidig brukstillatelse via Byggsøk (elektronisk innsending) 16. juli, men han erkjenner at det var 9 dager for sent. Dermed aksepteres ”straffegebyret”. Han opplyser for øvrig at han i søknaden anmerket at parkeringsplasser og carportanlegg ikke var ferdigstilt enda, men at disse ville bli ”tatt fortløpende”, med bl.a. asfaltering i uke 33 slik at 15 parkeringsplasser da ville bli ”frigitt”. Dessuten vises det til at det er 3 ekstra plasser som er klare på 2 andre delfelt. Området avsatt til ”Felles leik” opplyses å bli ferdigstilt når det søkes om brukstillatelse for neste bygg som medfører at man overstiger 50 % av den samlede utbyggingen. Årsaken til forsinket søknad om brukstillatelse opplyses å være ferieavvikling og manglende tilgang til kontrolldokumentasjon fra rørlegger. Entreprenøren påpeker imidlertid at det var blitt foretatt en gjennomgang av de aktuelle boligene, og at det var konstatert at alle funksjoner innvendig var på plass slik at de kunne tas i sikker bruk. Han anmoder dermed om at kommunen behandler den innsendte søknaden.

Forbrukerens far sender e-post til entreprenøren 10. august 2012, der han viser til en e-post sendt entreprenøren 14. juli (ikke fremlagt for nemnda), inneholdende en etterlysning av en fremdriftsplan for entreprenørens etablering av ”carport/uteboder”. Det vises til at denne trengs slik at det blir forutsigbart for forbrukeren (hans datter) ”når hun kan regne med overtagelse i hht leveransebeskrivelse datert 22.03.2012”. (Ikke fremlagt for nemnda) Det påpekes for øvrig at det er bustadoppføringslova som gjelder for leveransen ”da boligen ikke

er *"ferdig"* på kontraktstidspunktet og heller ikke ferdig til avtalt tid". Carporter opplyses allerede bygget i en nabobygning (G9) til den som skal inneholde forbrukerens carport (G2). Det foreslås derfor at forbrukeren midlertidig kan få benytte en bod/carport der, dersom det er mulig. Vedrørende leveransene i selve boligen, opplyses det at forbrukeren anser den som *"komplett"* så snart et *"nytt hjørneskap i kjøkken er montert"*. Først da anføres det at overtakelsesforretningen kan gjennomføres.

Entreprenøren svarer samme dag at det etterlyste skapet ankommer mandag i kommende uke, og at det da blir tatt kontakt med forbrukeren for avtale om tid for montering. Når det gjelder carporten opplyses det at fundamenter og bodgolv til forbrukerens enhet vil bli støpt på mandag, og at asfaltering vil bli foretatt tirsdag eller onsdag. Alt planlegges ferdigstilt i løpet av uke 34. Entreprenøren skriver til slutt at *"vi tar en ny gjennomgang når alle omtalte forhold er på plass"*. Forbrukeren opplyser imidlertid at asfalteringen først fant sted 25. september.

Entreprenøren hevder for øvrig at avhendingsloven kan benyttes ved salg av *"halvferdige bustader"*, men at *"garanti og reklamasjonsrett"* styres av bustadoppføringslova.

Vedrørende midlertidig brukstillatelse opplyser han at han søkte kommunen om denne *"rett etter overtaking"*, og at han venter på kommunens tilbakemelding om denne. Kommunens saksbehandlingsfrist opplyses å være 1 uke.

Kommunen sender brev til entreprenøren 29. august 2012 der de svarer på hans søknad om midlertidig brukstillatelse. De viser til at de ved befaringen 16. juli konstaterte at 2 boliger var tatt i bruk uten at det forelå tillatelse, og at nødvendige tiltak på feltet ikke var utført slik at brukstillatelse kunne gis. Det hevdes at forholdene fortsatt ikke er på plass, og det påpekes at den ulovlige bruken fortsatt pågår. Dermed kreves det at entreprenøren umiddelbart sørger for at bruken opphører, og at *"arbeider stanser fram til bruksløyve er utstedt"*.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 13. september 2012. Han viser til at kontrakten er regulert etter avhendingsloven, men han erkjenner at forbrukeren ikke kan stilles dårligere enn om den var regulert av bustadoppføringslova, spesielt med hensyn til garantistillelse og dagmulkt. Når det gjelder utsagnet påført protokollen fra 6. juli 2012 om *"fall til sluk i dusj er for lite"*, refereres det fra teknisk byggeforskrift (TEK), § 13-20. Det vises til at veiledningen til forskriften angir at et jevnt fall på 1:100 skal anses som en *"preakseptert løsning"* som kan benyttes uten ytterligere tiltak. Badegulvet i boligen opplyses å ha et fall på 1:160, men som et *"kompenserende tiltak"* opplyses det at dørterskelen er hevet slik at den ligger 25 mm over topp sluk. Med silikontetting mellom terskel og smøremembran hevdes det at rommet er sikret mot vannskade fra en eventuell vannlekkasje, slik at forskriftskravet er oppfylt. Entreprenøren vedlegger en tegning av badet, og 2 fotografier som opplyses å vise situasjonen etter at dusjen har stått på i 15 minutter mens et tredje bilde viser situasjonen rundt sluket ca 30 sekunder etter at vanntilførselen er stengt. De 2 første fotografiene viser noe vann som i et lite område har *"trukket"* ca 10 cm på utsiden av dørene til dusjhjørnet, om lag der dørene møtes. Kravet om økonomisk kompensasjon eller levering av dusjkabinett avvises.

Det fremgår at forbrukeren har reklamert på at avstanden mellom en elektrisk koketopp og kjøkkenventilatoren er for liten, med henvisning til leverandørens monteringsanvisning. Avstanden opplyses nå å være ca 48 cm, mens anbefalt avstand opplyses å være 50 cm. Entreprenøren opplyser at han har snakket med kjøkkenleverandøren om dette, og at det ikke er noe *"krav"* om 50 cm, da *det* kun er en anbefaling fra leverandøren av kjøkkenhetta. Han



opplyser at han alternativt kan levere en annen ventilatortype som kan monteres helt ned til en avstand på 40 cm fra elektrisk koketopp. En spesifikasjon på denne vedlegges.

Vedrørende overtakelsen viser entreprenøren til kontraktens pkt 6.11 om at leiligheten skulle ferdigstilles til 2. juli. Han anfører at overtakelsen fant sted 6. juli 2012 i hht underskrevet protokoll, selv om den inneholdt enkelte aksepterte mangler. Entreprenøren aksepterer å betale dagmulkt for 4 dager a kr 1 342,50, totalt kr 5 370. (Dagsatsen har han beregnet med grunnlag i avtalt vederlag i kontrakt, uten å hensynta endringsavtale)

Når det gjelder å ta boligen i bruk, hevder entreprenøren at han i et møte i boligen 21. august konstaterte at *"møbler og personlige eigendeler var satt på plass"*, og at han dermed anså boligen som *"tatt i bruk"*, da det ikke var noe som hindret sikker bruk verken inne eller ute. Han erkjenner imidlertid at det ville pågå byggearbeider på andre bygninger på feltet, og at det i forbindelse med det ville være en del anleggstrafikk, men dette hevder han arbeidere og sjåfører må ta hensyn til ved å sjekke at det ikke er barn og uvedkommende rundt maskinene. Vedrørende den manglende brukstillatelsen, så hevdes det at kommunen ikke har utstedt denne fordi forbrukerens far har gitt melding til kommunen om at så ikke må skje på grunn av *"ueinighet rundt uteområdet"*. Carporten og sportsboden opplyses ferdigstilt.

Entreprenøren anmoder med dette om at forbrukeren innbetaler utestående kr 200 000 minus erkjent dagmulkt stor kr 5 370, dvs kr 194 630.

Forbrukerens far skriver til entreprenøren 17. september 2012. Vedrørende fall til sluk på gulv i dusjsonen i bad viser han til at Sintef Byggforsk anbefaler minst 1:50. Han hevder at dette *"er en norm som alle i bransjen benytter"*, og at den også nyttes av takstmenn ved taksering i forbindelse med salg. For øvrig anfører han at den funksjonstesten som entreprenøren foretok kun var en *"passiv test"*, der vannet kun ble satt på uten å dokumentere hvor vannspruten ble rettet. Han hevder at resultatet ville blitt et helt annet om testen var blitt utført ved *faktisk* bruk av dusjen, og at vannet *da* renner ut over halve gulvet.

Overtakelsen 6. juli 2012 hevdes å være ugyldig. Dette hevdes også gitt beskjed om i en e-post fra 14. juli. (Ikke fremlagt for nemnda) Dessuten påpekes det at entreprenøren ikke hadde stilt lovmessig økonomisk garanti. Denne hevdes fortsatt ikke å være på plass.

Vedrørende dagmulkt opplyses det at dagsatsen blir kr 1 365,80 etter hensyntatt endringsavtale stor kr 31 095.

Når det gjelder forbrukerens bruk av boligen, erkjennes det at den ble møblert umiddelbart etter 6. juli, men det påpekes at det skjedde fordi møblene var bestilt i god tid. Fremfor leie av midlertidig plass fant man det mest praktisk at de ble båret inn og satt på plass av leverandøren. For øvrig hevdes det at entreprenøren tok seg inn i leiligheten *etter* 6. juli, og tok fotografier, uten en forutgående avtale med forbrukeren.

Forbrukerens far skriver også at han traff på kommunens representant 14. juli, at vedkommende da ga uttrykk for at han kjente til det som skjedde på byggefeltet, og at det allerede var planlagt en befaring i påfølgende uke.

Entreprenøren sender e-post til kommunen 18. september 2012. Han viser til et skriv fra kommunen datert 31. august (overnevnte brev er imidlertid datert 29. august) og et kort møte med en saksbehandler 5. september der man gjennomgikk forholdet omkring den manglende



brukstillatelsen. Entreprenøren hevder at det i utgangspunktet kun var manglende parkeringsplasser som var til hinder for utstedelsen av tillatelsen, men at dette forholdet ble ivare tatt med asfaltering 15. august. Også en nødvendig inngjerding hevdes å ha vært på plass, selv om det erkjennes at gjerdet har blitt flyttet i forbindelse med ferdigstilling av carportanlegget. Entreprenøren hevder at han var blitt lovt en tilbakemelding etter møtet 5. september, men at han ikke har hørt noe til nå. Dermed anmodes det om et snarlig svar.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 20. september 2012. Forbrukerens far oversender brevet til entreprenøren via en e-post samme dag, der han skriver at brevet gir uttrykk for *"våre tiltak videre"*. Forbrukeren opplyser at hun vil ta leiligheten i bruk 25. september da det sikkerhetsmessige nå anses som ok, og fordi hun ikke lenger kan utsette dette, uten at det får store konsekvenser. Vedrørende dagmulkt anfører hun at forsinkelsen for perioden 2. juli til 25. september utgjør 85 kalenderdager, men at tiden vil *"løpe"* videre inntil entreprenøren har stilt lovmessig økonomisk garanti, eller at det foreligger midlertidig brukstillatelse. I den anledning vises det til at kontrakten mellom partene skulle vært inngått i hht Byggblankett 3427, med henvisning til pkt 10.1.4 i denne om *"Vilkår for oppgjør med selgeren"*:

Dersom det ikke stilles nødvendig sikkerhet, jf. buofl. § 47, kan oppgjøret med selgeren først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) overtakelse er gjennomført. Dersom det av protokollen fremgår at det foreligger mangler, kan forbrukeren holde tilbake eller deponere omtvistet beløp,
- b) forbrukeren er registrert som hjemmelshaver i grunnboken,
- c) midlertidig brukstillatelse foreligger.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom forbruker overtar eller flytter inn i boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. buofl. § 57 annet ledd.

Dersom ikke garantien stilles før brukstillatelsen gis, opplyses det at et beløp tilsvarende garantibeløpet vil bli holdt tilbake. Det anføres for øvrig at entreprenøren ikke har bestridt at overtakelsen 6. juli var *"ugyldig"*, samtidig som det opplyses at han refunderte deler av det innbetalte beløpet 17. juli. (Kr 200 000 ble tilbakeført)

Videre etterlyses referat etter møtet 21. august. Dette møtet betegner forbrukeren som en *"midlertidig overtakelse"*. Hun viser samtidig til innholdet i pkt 10.1.2 i Byggblankett 3427 *"Protokoll ved overtakelsesforretning"* om at:

Ved overtakelsesforretningen skal selgeren føre protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede,
- b) mangler som påvises,
- c) frist for utbedring av påviste mangler,
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt,
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlaget, jf. buofl. § 49, jf. 5.6,
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

Forbrukeren viser spesielt til at det i protokollen fra møtet 6. juli 2012 fremgår at parkeringsplass, utvendig bod og asfalt ikke var på plass, og at det da pågikk omfattende anleggsarbeider i flere uker fremover. Dessuten hevdes det at ventilasjonsanlegget og komfyren ikke var tilkoblet det elektriske anlegget. Videre anføres det igjen at det i stua er levert et fast vindu der det skulle vært et lukkevindu, med henvisning til beskrivelsen (ikke fremlagt for nemnda), og at det er manglende fall til sluk på gulv i bad. Heller ikke frist for utbedring er oppgitt i overnevnte protokoll.



Forbrukeren opplyser at hun har sjekket i kommunen at det pr 29. august ikke foreligger noen midlertidig brukstillatelse, og at hun har blitt oppfordret av kommunen om ikke å flytte inn. Hun anfører imidlertid at *hun* ikke er part i saken mellom entreprenøren og kommunen, og at den derfor anses som "*uvedkommende*" for henne.

Samlet krav pr 25. september 2012 fremsettes som følger:

|                                               |          |                                       |
|-----------------------------------------------|----------|---------------------------------------|
| Dagmulkt 02.07.2012 – 25.09.2012              | 85 dager | kr 116 093                            |
| Bad med for lite fall, oppmeisling R:S:       |          | kr 33 000                             |
| Åpningsvindu på stue levert som fastkarm R:S: |          | kr 8 500                              |
| Garanti 5 % - 5 år av kr 1 821 095            |          | <u>kr 91 055</u>                      |
| Samlet krav                                   |          | kr 248 640 (Blir egentlig kr 248 648) |

Det opplyses at sluttoppgjøret holdes tilbake og motregnes etter hvert som mangler utbedres og bankgaranti fremlegges. Gulv og vindu ønskes utbedret omgående, og det kreves at entreprenøren skaffer en erstatningsbolig mens arbeidene pågår.

Kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse for leiligheten 20. september 2012.

Entreprenøren sender brukstillatelsen til forbrukeren 25. september 2012, der han samtidig opplyser at *han* ikke tar ansvaret for saksbehandlingstiden i kommunen.

Entreprenøren har kontaktet sin bransjeforening, og deres advokat svarer i e-post 28. september etter å ha fått tilsendt og gjennomgått sakens dokumenter. Med henvisning til bustadoppføringslova (buofl) § 15 anfører hun at det ikke er noen betingelse for avholdelse av overtakelsesforretning at det foreligger ferdigattest, og at overtakelsen faktisk fant sted 6. juli ved at forbrukeren underskrev protokollen. Det hevdes dermed at forbrukeren, ikke i ettertid, kan høres med at det likevel ikke var ønskelig å overta. Dagmulkt anføres således å slutte løpe 6. juli 2012, dvs at forsinkelsen kun ble på 4 kalenderdager, slik entreprenøren har innrømmet og sagt seg villig til å betalt for.

Advokaten redegjør videre for reglene i buofl om eventuell erstatning i tillegg til dagmulkt, og hun viser til muligheten for at forbrukeren faktisk *kan* ha hatt et tap ved at hun ikke kunne flytte inn i boligen etter overtakelsen på grunn av manglende midlertidig brukstillatelse.

Når det gjelder kommunens saksbehandlingstid opplyses det at det er entreprenøren som må ta risikoen for at den overskrider kommunens forskriftsmessige tidsfrist på 3 uker.

Vedrørende den manglende stilte økonomiske garantien vises det til at forbrukeren ikke hadde behovd å betale noen del av vederlaget før denne var på plass.

Når det gjelder badegulvet antydes det å foreligge en mangel. Derfor stilles det spørsmål ved om reklamasjonen på gulvet er videreført til maleren.

Boligtvistnemnda nevnes som en rimelig instans for eventuelt å få saken vurdert.

Entreprenøren fremlegger et dokument datert 4. oktober 2012, benevnt "*Byggsikkerhet*", utstedt av en garanti-institusjon. Partene navngis, og det vises til at garantibeløpet stort kr 89 500 er stilt i hht buofl § 12. Det opplyses at:

Garantien gjelder for entreprenørens kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger ved mislighold i utførelsestiden og i reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også entreprenørens ansvar for forsinket fullføring.

Dokumentet oversendes forbrukeren og hennes far i e-post datert 4. oktober, men forbrukerens far svarer omgående at *"dette er feil type garanti"*, da den *"ikke skal gjelde for ansvar ved forsinket fullføring"*.

Entreprenøren svarer 20. oktober 2012 på forbrukerens brev fra 20. september. Brevet sendes som vedlegg til en e-post direkte til forbrukeren, og ikke via hennes far. Entreprenøren påpeker at han gjør det slik da det er forbrukeren som er hans kontraktspartner i saken.

Vedrørende fall til sluk i bad, opplyser han at han *vil* utbedre forholdet og etablere dette i hht TEK 10. Han opplyser at han trenger ca 4 dager til arbeidet, og uttrykker et ønske om at forbrukeren aksepterer at dette snarest utføres *"i forbindelse med vaktturnus eller en feriereise"*.

I kjøkken vil 2 stk faste vinduer med størrelse 10 x 12 M bli skiftet ut med lukkevinduer. Det opplyses at disse er bestilt, og at tid for montering vil bli avtalt når de ankommer.

Vedrørende overtakelsesforretningen og hvorvidt den virkelig *ble* avholdt 6. juli, gjengis advokatens utsagn om at det ikke er noen betingelse at det foreligger midlertidig brukstillatelse på dette tidspunktet. Dermed avvises kravet om dagmulkt ut over det som er innrømmet for 4 dager med i alt kr 5 370. Som en kompensasjon for at forbrukeren ikke kunne ta boligen i bruk 6. juli pga manglende brukstillatelse tilbys hun en kompensasjon stor kr 10 000 for 2 måneder. *Det* hevdes å utgjøre *"gjengs leie"* i området.

Den stilte garantien hevdes å tilfredsstille kravet i buofl.

Utestående beløp opplyses i utgangspunktet å være kr 200 000. Etter fratrekk for innrømmet dagmulkt kr 5 370 og leieutgifter til bolig i 2 måneder med kr 10 000 hevdes utestående nå å være kr 184 630. Av dette kreves kr 169 630 innbetalt, mens kr 15 000 kan holdes tilbake inntil forholdene med badegulv og vinduer er utbedret.

Forbrukerens far fremmer, på vegne av sin datter, sak for Boligtvistnemnda 12. november 2012. Han har åpenbart ikke fått se overnevnte brev som entreprenøren 20. oktober sendte datteren. Dermed fremsettes det krav om at gulvet i badet meisles opp, eller at entreprenøren som et alternativ gir et prisavslag stort kr 30 000 og et dusjkabinett. For manglende lukkevindu kreves erstatning stor kr 8 500. Videre kreves det dagmulkt stor kr 116 094 for tidsrommet 2. juli til 25. september, dvs til samme dag boligen hevdes å ha blitt tatt i bruk. Utestående beløp opplyses å være kr 157 585.

Entreprenøren gir tilsvaer 20. desember 2012. Han redegjør for saken i hht overstående. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Han står fast ved at overtakelsen fant sted 6. juli og hevder at forbrukeren da ble informert om at det ville pågå en del anleggstrafikk en måneds tid vedrørende ferdigstilling av uteområdet. Dette hevdes akseptert. Det opplyses for øvrig at forbrukeren på dette tidspunktet betalte hele vederlaget.

Etter *det* opplyses det at forbrukerens far ringte lørdag 14. juli og fortalte at *han* ikke aksepterte mangler som hans datter allerede hadde akseptert. Dette hevdes bl.a. å ha bestått i manglende inngjerding av anleggsområdet, samtidig som han påpekte at datteren hadde



innbetalt hele vederlaget selv om carporten enda ikke var ferdigstilt. På denne bakgrunnen ble det avtalt at kr 200 000 skulle tilbakeføres forbrukeren inntil carporten var ferdig, samtidig som et gjerde rundt anleggsområdet på nabotomta skulle etableres. Dette hevdes ordnet 16. juli. Boligen hevdes med dette "*sikra med gjerde*". Vedrørende parkering anføres det at det var mulig for forbrukeren å parkere *langs* boligen, selv om det erkjennes at denne plassen, på dagtid, sikkert til tider ble benyttet av arbeidsfolkene på plassen, men da kun i den ordinære arbeidstiden. Med henvisning til de fremlagte fotografiene av uteområdet, hevdes disse ikke å ha noe å gjøre med den midlertidige parkeringsplassen ved boligen, da bildene anføres kun å vise "*lagerplassen*", mens parkeringsplassen er markert på en vedlagt situasjonsplan.

Entreprenøren opplyser at han kom tilbake fra ferie 10. august, og at han da selv så at det både var inventar og gardiner på plass i leiligheten. Også forbrukerens bil hevdes å ha stått på utsiden med "*jevne mellomrom*". Dermed antok han at leiligheten var tatt i bruk. På dette tidspunktet var fundamentene for carporten støpt, og parkeringsplassene opplyses oppgruset slik at disse var "*ivaretatt*". Asfalteringen hevdes utført 15. august. Etter *det* opplyses carporten ferdigstilt i uke 35.

Entreprenøren viser videre til møtet i forbrukerens leilighet 21. august der også hennes far deltok. Det anføres at det var i dette møtet forholdet med badegulvet ble tatt opp, samt forholdet med kjøkkenventilatoren og vinduene, samt det hevdet feilaktig benyttede kontraktsformularet. Entreprenøren hevder at han under møtet konstaterte at "*senger, handklede, sofaer, kjøkkenutstyr og personlege ting*" var på plass.

Vedrørende brukstillatelsen anfører entreprenøren at kommunen brukte hele 2½ måned på å utstede denne, "*dette til tross av at grunnlaget for å utstede midlertidig bruksløyve var på plass når vi hadde fått grusa opp parkeringsplassar til dei som hadde flytta inn*". Det hevdes gjort i uke 30 – 31. Entreprenøren hevder at han purret på brukstillatelsen flere ganger, bl.a. 18. september, men at kommunens saksbehandler ikke ville utstede denne fordi det lå en pakke med impregnerte materialer på plenen uten for forbrukerens leilighet. Foto av dette vedlegges. Entreprenøren hevder imidlertid at dette var materialer som forbrukeren selv hadde kjøpt for å bygge terrasse med egen skaffet arbeidskraft. Dessuten lå det en skjøteledning over gangveien, og det stod varebiler på parkeringsplassen. Også fotografier av dette vedlegges. Det vises til at brukstillatelsen kom få dager senere, etter at disse forholdene ble tatt opp med saksbehandleren.

Entreprenøren opplyser for øvrig at 2 av de andre leilighetene i 4-mannsboligen ble overlevert og tatt i bruk på samme tidspunktet som forbrukeren hevdes å ha overtatt, og at *det* skjedde uten problemer. Ellers viser han til sitt brev til forbrukeren fra 20. oktober, men forslag til løsninger. Det vedlegges også en artikkel fra tidsskriftet "*Byggmesteren*" som refererer fra en lagmannsrettsak der en forbruker hadde krevd dagmulkt for tiden som medgikk til en entreprenørs ferdigstillelse av gjenstående arbeider etter at forbrukeren hadde flyttet inn i boligen *før* det var avholdt overtakelsesforretning. Forbrukeren fikk ikke medhold.

Forbrukerens far gir tilsvar på vegne av sin datter 22. januar 2013. Han påpeker at *han* ikke har mottatt brevet fra 20. oktober, og hevder at heller ikke hans datter har det. Utbedringen av badegulvet og skiftingen av vinduer imøteses. Det bestrides imidlertid igjen at overtakelsen fant sted 6. juli, da det anføres å være en selvfølge at boligen kan tas i bruk og bebos ved overtakelsen, og at området rundt boligen da ikke "*er en anleggsplass*". Området hevdes å ha vært spesielt farlig for barn "*løpende rundt i lag med store anleggsmaskiner*". Det vises også

til pkt 10 i kontrakten under "*Særlige bestemmelser*", der det vises videre et "*eget vedlegg*" med et pkt 6 om at:

6. Blir byggearbeidene ferdig før angitte tidsfristar i kontakta kan ikkje forbrukeren nekte å overta bustaden. Dette forutsetter at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger

Dermed hevdes det å være en forutsetning i kontrakten at midlertidig brukstillatelse skal foreligge ved overtakelsen, og kravet om dagmulkt opprettholdes.

Forbrukerens far opplyser videre at *han* ikke ble gjort oppmerksom på møtet 6. juli før 12. juli, og at han da forsøkte å stoppe forbrukerens fulle innbetaling fordi lovmessig økonomisk garanti ikke var stilt, men at betalingen allerede hadde skjedd. Entreprenørens gjennomføring av møtet med forbrukeren 6. juli betegnes som "*lurespill der han får en ukyndig kjøper til å signere noe hun ikke forstår konsekvensen av*". Det vises til at garantien først forelå 4. oktober, og at kommunen allerede 17. juli ga beskjed om at den ulovlige bruken av leilighetene måtte opphøre til midlertidig brukstillatelse forelå, med krav om tvangsmulkt om så ikke skjedde. Videre vises det til at entreprenøren fikk brev fra kommunen 29. august om at hans søknad om brukstillatelse var avslått fordi forutsetningene ikke var på plass, og at tillatelsen først forelå 25. september. Det avvises, med grunnlag i en innhentet uttalelse fra kommunen, at avslaget 29. august bare hadde å gjøre med at det lå en pakke med materialer utenfor huset.

Forbrukerens far viser til entreprenørens e-post fra 10. august 2012 der han etter å ha orientert om diverse forhold avslutter med at "*vi tar ein ny gjennomgang når alle omtalte forhold er på plass*". Uttalelsen anføres å være en bekreftelse på at det *skal* avholdes ny overtakelse.

For øvrig opplyses det at forbrukeren ikke har gardiner i sin leilighet, kun persiennner, og at hun *måtte* ta i mot bestilte møbler i uke 31. Det var da naturlig at møblene ble plassert i leiligheten siden den var betalt for i sin helhet.

Entreprenøren gir tilsva 4. februar 2013. Det opplyses at utbedring av baderomsgulv og skifte av vinduer skal skje i uke 12 "*som kunde ønsker*". Når det gjelder tidspunktet for sikkerhetsstillelsen opplyser entreprenøren at den ble stilt da han fikk visshet om at han hadde benyttet feil kontraktsformular. (Byggblankett 3428 isteden for 3427)

Vedrørende overtakelsen og manglende brukstillatelse, så hevder entreprenøren at forholdene *lå* til rette for at kommunen kunne gitt brukstillatelse da det opprinnelig ble søkt om denne, men at dette uansett er et forhold mellom *han* og kommunen. Det vises dessuten til at forbrukeren har fått et tilbud om kompensasjon for forholdet. Entreprenøren står fast ved at boligen ble tatt i bruk umiddelbart etter overtakelsen.

Forbrukerens far gir tilsva i e-post 7. februar 2013. Det opplyses at forbrukeren ikke overnattet i leiligheten før det forelå midlertidig brukstillatelse fra kommunen. For øvrig intet nytt.

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

### *2.1 Innledning*

Partene inngår 19. februar 2012 "*Midlertidig kjøpskontrakt av bustad*". Forbrukeren kjøper leilighet i en 2 etasjes 4-mannsbolig som er under oppførelse på et byggefelt. "*Planlagt*"