

Protokoll i sak 689/2013

for

Boligtvistnemnda

04.09.13

Saken gjelder: Krav om dagmulkt

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 29. mars 2010 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 1 847 942.

I pkt 7.1 "*alternativ 1*" avtales det at "*forbrukeren skal besørge utført en del arbeider og andre ytelser før overtakelsen*". Disse er i detalj angitt i et "*Vedlegg A1*" der det fremgår at forbrukeren bl.a. skal stå for opparbeidelsen av tomta og etablering av grunnmur.

I kontraktens pkt 7.2 avtales det at "*Første periode av forbrukerens arbeider*" skal utføres i løpet av 40 kalenderdager.

I pkt 8.2 om "*Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse*", avtales byggetiden til 227 kalenderdager, etter at entreprenøren oppgis å ha 147 dager til sine arbeider, og det er avsatt 40 dager til bl.a. entreprenørens diverse kontrollaktiviteter knyttet til forbrukerens arbeider. Tid til ferier skal legges til, i den grad ferietider berører avtalt byggetid.

I et "*Vedlegg E*" opplyses det at:

Entreprenøren skal starte sine arbeider på eiendommen tidligst 4 uker og senest 10 uker etter at forbrukeren skriftlig har varslet entreprenøren om at han har gjennomført sine ytelser med grunnarbeidene og entreprenøren har mottatt og godkjent leveranseordren og finansieringsbeviset

Det opplyses bl.a. også at:

Entreprenørens byggetid regnes fra det tidspunkt entreprenøren starter montering av veggelementer på byggeplassen

I kontraktens pkt 8.3 avtales det at "*Entreprenørens skal varsle minst 7 kalenderdager før forbrukeren skal starte sine arbeider*".

selv stå for grunnarbeider inkl etablering av grunnmur, og nemnda er ikke i tvil om at de 40 kalenderdagene, ut i fra kontraktens tekster, må anses *kun* å være knyttet til dette arbeidet.

Det ble imidlertid også avtalt at forbrukerne skulle utføre diverse innredningsarbeider, samt utføre innvendige malerarbeider etc. Partene har ikke gitt nærmere informasjon om *når* dette konkret ble avtalt, men i leveranseorderen datert 8. juni 2010 opplyses det at innredningen ikke inngår i entreprenørens leveranse.

Da det i kontraktens pkt 7.1 ikke ble avtalt noen "*andre periode*" for egeninnsats, eller hvor lang tid forbrukerne skulle ha til utførelse av sine leveranser og arbeider, må dette strengt tatt tolkes dit hen at entreprenørens overlevering av boligen skulle skje *før* forbrukerne slapp til med sine arbeider.

I hht kontraktens pkt 8.2 alt. 2 blir da entreprenørens disponible tid som følger: 147 + 40 (kontrollaktiviteter) + 14 (ferier) = 201 kalenderdager. Da partene er enige om at entreprenøren startet sine arbeider ca 1. desember 2010, betyr det at han med dette som grunnlag skulle ha overlevert boligen innen 19. juni 2011. Imidlertid har ingen av partene, i løpet av byggeprosessen, gitt uttrykk for, eller innrettet seg som om *dette* var deres oppfatning av avtalen. Begge parter har, ut i fra fremlagt dokumentasjon, lagt til grunn at de innvendige egeninnsatsarbeidene *skulle* utføres i løpet av byggeprosessen *før* overtakelsen skulle finne sted. Selv om det ikke var avtalt noe konkret antall kalenderdager for dette, så fremgår dette også av de 2 fremdriftsplanene som forbrukerne fikk. Siste avsnitt i siste tilsvarende fra forbrukernes advokat må imidlertid forstås dit hen at *han* mener det ikke er relevant å diskutere forbrukernes tidbruk til egeninnsats, da den skulle utføres *etter* overtakelsen, men han har selv, i klagen for nemnda, referert til at forbrukerne i uke 12 ringte entreprenøren for å høre om "*deres egeninnsatsperiode på 8 uker hadde begynt*". Nemnda antar at de 8 ukene kom fra en "misforståelse" om at de hadde 40 *arbeidsdager*, og ikke 40 *kalenderdager* til rådighet.

Nemnda kommer etter dette til at partene har akseptert og innrettet seg slik at entreprenørens avsluttende arbeider først skulle utføres *etter* at forbrukerne var ferdig med sine egeninnsatsarbeider, og at overleveringen av boligen først skulle skje *da*. Nemnda legger videre til grunn at ingen av partene forutsatte at egeninnsatsarbeidene skulle anses å bli utført innenfor de timene entreprenøren hadde til rådighet for *sine* arbeider.

Forbrukerne har godtatt entreprenørens første krav om fristforlengelse frem til 7. juni 2011, men ikke hans senere fremsatte krav. De har imidlertid ikke bestridt at de trengte lengre tid til sine arbeider enn de som lot seg gjennomføre innenfor den fristen entreprenøren satte til 29. august 2011 i brevet fra 3. juni. De har heller ikke bestridt at de ble orientert om entreprenørens skepsis til om de ville klare å holde fristen, i e-posten fra 22. juni 2011, og oppfordringen til eventuelt å gi tilbakemelding på dette.

Nemnda kommer etter en total vurdering til at entreprenøren gis medhold i sitt krav om fristforlengelse, og at det ikke forelå noen forsinkelse ved overleveringen 4. oktober 2011. Forbrukerne gis følgelig ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis ikke medhold.

En "*Leveransebeskrivelse*" er vedlegg til kontrakten. Der heter det i pkt 21 "*Utførelse/toleranser*" at:

Fundament må være av rettet på toppen med avvik max ± 5 mm

"*Leveranseordre*" signeres av partene 8. juni 2010. På denne er det for "*Innredning*" til kjøkken, bad og garderobe, samt for kjøkkenventilator, anmerket "*Ingen leveranser*". Forbrukeren skulle selv stå for dette. I en rute merket "*Fundament ferdig*" er det notert "*20. August – 10*".

I klagen for nemnda opplyses det at det ble søkt om byggetillatelse i form av "*Enkle tiltak*" 24. juni 2010.

En fremlagt "*Kjøreseddel*" datert 18. oktober 2010 viser at limtre, takstoler og elementer ble kjørt ut denne dagen.

I klagen for nemnda opplyses det at entreprenøren "*overtok grunnmuren*" fra forbrukerne "*i november 2010*".

Det fremgår av en intern e-post fra 9. november 2010 at forbrukerne har spurte "*hva som skjedde med snekkere/bjelkelag*" til huset deres. En sykemeldt byggeleder anmodes om å ta kontakt med forbrukerne for å "*sørge for å komme på godfot med dem slik at byggeprosessen kan starte på en positiv og fin måte*". Byggelederen spørres samtidig om han er tilbake på jobb 22. november.

Den sykemeldte byggelederen svarer dagen etter at han har "*fått feil bjelkelag*" til forbrukernes hus, og at han i løpet av dagen vil få beskjed om når "*rett*" bjelkelag ankommer. Han opplyser samtidig at:

snekkerne våre vil ha en ca 30 timers oppretting av bjelkelaget pga veldig dårlig oppretting av krone på grunnmur. Det er ca 5 cm høydeforskjell på det meste. Bjelkelaget må da rettes opp ut i fra det høyeste punktet. Det er også mange skjevheter på grunnmur. Snekkene er innforstått med dette og ser frem til å få begynt på arbeidet.

Forbrukerne får kopi av overnevnte.

Entreprenøren fremlegger en udatert og usignert "*Fremdriftsplan*" som viser "*Overtakelse*" i uke 7, men i en undertekst opplyses det at:

Denne fremdriftsplan gjelder ikke foran kontrakten (Avvik må kunne påregnes)
Som termin for overlevering til byggherre gjelder bestemmelsene i kontrakten

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 30. november 2010 der han opplyser at den sykemeldte byggelederen vil være sykemeldt "*inntil videre*". Dermed informeres de om hvem som nå vil fungere til vedkommende er tilbake på jobb.

I klagen for nemnda opplyses det at forbrukerne, første uke i desember, begynte å lure på om entreprenøren ville klare å holde seg innenfor avtalt byggetid. En mottatt faktura med forfall "*ved tett hus*" hadde allerede forfalt, til tross for at snekkene "*bare så vidt hadde påbegynt arbeidene med å tette taket*".

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 22. februar 2011 under overskriften "*Melding om krav på fristforlengelse*". Han viser til buofl § 11, og angir at kravet kommer:

som følge av mye ekstrem kulde og store snømengder, snørydding som har vært utført på byggeplassen av våre folk. Snørydding av byggeplassen er i utgangspunktet tiltakshavers ansvar i følge kontrakt. Oppretting av murkrone for bolig. Denne var over 30 mm ute av vater. Dette kan dokumenteres med bilder som ligger i byggesaken.

Ny ferdigstillelsesdato fastsettes til 07.06.2011

Det vedlegges en fremdriftsplan som viser det samme, men heller ikke denne er signert av partene. Planen har samme undertekst som i den forrige. Den viser for øvrig at boligen skal være klar for oppstart innvendige malerarbeider i uke 12. (Dvs ca 21. mars. Skulle utføres av forbrukeren)

I klagen for nemnda opplyses det at forbrukerne syntes entreprenørens begrunnelse var *"noe tynn"*, og at *"opprettingen av grunnmur skulle kun ta 30 timer og var utført før fremdriftsplanen forelå"*. Det opplyses videre at forbrukerne ikke var klar over at det var *de* som hadde ansvaret for snørydding, men at de foretok slik rydding flere ganger, herunder hver helg etter snøfall, etter at de ble gjort oppmerksomme på det. Snekkerne opplyses å ha måkt en ca 10 m lang sti frem til huset, når det var nødvendig. Ellers ryddet de snø *"ut av huset på det stedet de arbeidet"*. Det opplyses at forbrukerne fikk følelsen av at entreprenørens begrunnelse for krav om fristforlengelse egentlig bare var et *"påskudd og at den reelle begrunnelsen var at han ikke hadde klart å skaffe tilstrekkelig og effektiv nok arbeidskraft"*.

Forbrukerne opplyser at også byggeleder nr. 2 ble sykemeldt i løpet av våren, og at *"snekker nr. 3 og 4 ble tatt vekk fra prosjektet"*, mens nr. 2 ble sykemeldt og senere måtte slutte.

I klagen for nemnda opplyses det for øvrig at *"uke 12 kom uten at det var mulig for forbrukerne å gjøre noe som helst"*, og at *"verken byggeleder nr. 2 eller snekker nr. 2 kunne si noe om når forbrukerne sannsynligvis kunne begynne sine arbeider"*. Da snekkerne ikke dukket opp, opplyses det at forbrukerne tok kontakt med byggelederen for å høre om *"det betød at deres egeninnsatsperiode på 8 uker hadde begynt"*, men at de da fikk beskjed om at han *"ikke kunne snakke med dem fordi han var sykemeldt"*.

Etter at forbrukerne tok kontakt med entreprenørens lokalkontor fikk de imidlertid beskjed om at de ville få *"ny byggeleder og nye snekkere uken etter"*, men byggeleder *"dukket opp"* allerede samme uke for å skaffe seg oversikt over det som gjenstod. Det opplyses at det nye teamet med byggeleder nr. 3 og snekkere nr. 5 og 6 *"føltes mere effektive"* for forbrukerne. Byggeleder nr. 3 hevdes imidlertid *"tatt av prosjektet"* da byggeleder nr. 2 kom tilbake etter sykdom.

Entreprenøren sender nytt brev til forbrukerne 3. juni 2011, også nå under overskriften *"Melding om krav på fristforlengelse"*. Han viser igjen til buofl § 11, og angir som begrunnelse at:

Ferdigstillelse av egne arbeider er fortsatt ikke fullført slik at vi kan søke brukstillatelse for boligen. Det gjenstår fortsatt mye arbeid som må utføres for at vi kan søke brukstillatelse for boligen.

Nye delfrister fastsettes til: Mandag 29.08.2011 for egne arbeider

Ny ferdigstillelsesdato fastsettes til: Avtales etter overnevnte dato

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 22. juni 2011 der han opplyser at overnevnte brev med krav om fristforlengelse har kommet i retur fra posten. Årsaken opplyses å være at

forbrukerne hadde skiftet postadresse uten å melde fra om dette. Varslet sendes på ny som vedlegg til e-posten. Entreprenøren opplyser for øvrig at han har vært innom boligen og tatt en del fotografier som dokumenterer *"de gjenstående arbeidene"* som forbrukerne selv har ansvar for å gjøre før boligen kan ferdigstilles. Han opplyser at han nå har satt som *"delfrist 28.08.2011"* for forbrukerens arbeider, men at han er usikker på om denne vil holde. Dersom forbrukerne mener *det* ikke går, anmodes de om å gi beskjed. I den grad de har spørsmål knyttet til fristforlengelsen oppfordres de til å ta kontakt.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 11. juli 2011 der han opplyser at han har snakket med snekkeren som *"fullfører boligen"*, og at *han* hadde uttalt at forbrukerne har opplyst at *de ikke* har mottatt overnevnte varsel nr. 2 om fristforlengelse, datert 3. juni. Samtidig informerer han om at *"trappen til boligen blir levert og montert rett over ferien"*. Forbrukerne svarer straks at de *har* mottatt forsinkelsesvarslet, men at de *"ikke har hørt noe om når trappa kommer"*. De bemerker at entreprenørens beskjed om denne kan oppfattes som at trappa først vil ankomme *"langt ut i august"*.

Entreprenøren svarer 13. juli at han ikke får sjekket med trappefabrikken når trappa kommer før etter ferien, da produsenten nå har ferie, men han opplyser at de har *"lovet så tidlig som mulig i august"*.

I klagen for nemnda opplyses det at byggeleder nr. 3 kom tilbake *"og nok et snekkerlag (snekker nr. 7, 8 og 9)"* og at disse fullførte byggingen.

Det avholdes overtakelsesforretning 4. oktober 2011. Et omtvistet beløp stort kr 30 000 avtales å skulle deponeres i bank.

Forbrukerne sender brev til entreprenøren 4. november 2011, *"Vedrørende tidsbruk og krav om fristforlengelse"*. De opplyser at de har vært i kontakt med advokat, at de mener at entreprenørens *"siste varsel med krav om fristforlengelse ikke er godt nok begrunnet"*, og at de derfor vil fremsette krav om dagmulkt. Forbrukerne viser til entreprenørens siste satte frist for deres ferdigstilling av egne arbeider, (28.08.2011) men anfører at de skulle ha fått beskjed om denne *før* de fikk beskjed om at ferdigstillingsfristen allerede var overskredet. De hevder at de aldri fikk noen beskjed om *når* de kunne starte opp med egne arbeider, men de opplyser at de fikk *"klarsignal fra snekkeren på stedet om at de kunne begynne der han var ferdig"*. Mangelen på forhåndsvarsel opplyses å ha medført vansker med å skaffe øvrige håndverkere, f.eks. murer, for utførelse av oppgaver som de ikke selv kunne utføre. Dessuten anføres det at arbeidet med ferdigstilling av *"gulv og vegger i gang"* ikke kunne gjøres før trappa var levert. I klagen for nemnda opplyses trappa montert 22. august. Dermed hevdes det at kravet om *"fristforlengelse fra 7. juni og fram mot slutten av september er for dårlig begrunnet og at den derfor må ses bort fra"*.

Entreprenøren avviser kravet i e-post fra 22. mai 2012. Han hevder at de fremsatte kravene om fristforlengelse er *"korrekte"*. Med henvisning til at forbrukerne holder tilbake kr 30 000 opplyser han imidlertid at han vil bidra til *"en minnelig løsning"* ved å godta at de kun innbetaler kr 20 000 innen 1. juni.

Forbrukerne fremmer, via sin advokat, sak for Boligtvistnemnda 14. januar 2013. Det hevdes at boligen skulle vært ferdigstilt til 7. juni 2011, og at forsinkelsen dermed ble hele 119 kalenderdager. Da det i hht buofl § 18 ikke kan kreves dagmulkt for mer enn 100 dager,

kreves i alt kr 184 749. I tillegg kreves forsinkelsesrenter fra en måned etter "*påkrav som fant sted 4.11.2011*", og frem til betaling skjer. For øvrig kreves saksomkostningene dekket.

I en e-post fra 8. februar 2013 opplyser rørleggeren at han startet opp med sine avsluttende arbeider på boligen ca 7. september 2011, og at han var ferdig ca 15. september.

Entreprenøren gir tilsvaer til nemnda 1. april 2013. Han opplyser at forbrukernes finansieringsbevis forelå i juni 2010, og viser til at partene signerte leveranseordren 8. juni 2010. Han påpeker at innredningene til kjøkken, bad og garderobe var trukket ut av leveransen. Det samme opplyses å gjelde for "*legging av parkett, legging av fliser i bad, malingsarbeider og oppføring av pipe og brannmur*". Entreprenøren viser videre til forutsetningen i leveranseordren om at forbrukernes grunnmur skal være klar til 20. august, mens den først var klar for kontroll i begynnelsen av november. I den anledning peker han på leveransebeskrivelsens pkt 21 om maksimum ± 3 mm som akseptable toleranseavvik på de fundamentene som forbrukerne skulle etablere. Da han kontrollerte grunnmuren i begynnelsen av november 2010 opplyser han imidlertid at han fant avvik på maksimalt 50 mm. I tillegg opplyses det at det på murkrona var mange ujevnheter og skjevheter. Det vises til at forbrukerne ble informert om dette forholdet 10. november, og at de da også ble varslet om at anslått tilleggstid for snekkerne til oppretting av bjelkelag var "*ca 30 timer*". Entreprenøren påpeker at han aldri har fakturert forbrukerne for snekkernes ekstraarbeid, men han opplyser at det medgikk mer tid enn anslått til oppretting av "*grunnmur/bjelkelag*".

Entreprenøren opplyser at han i sin fabrikk produserte veggelementer og takstoler til huset i september 2010, og at disse, i hht fremlagt kjøreseddel, ble utkjørt 18. oktober. Han viser videre til kontraktens vedlegg E om at:

Entreprenørens byggetid regnes fra det tidspunkt entreprenøren starter montering av veggelementer på byggeplassen

Med henvisning til bestemmelsen i samme vedlegg om at:

Entreprenøren skal starte sine arbeider på eiendommen tidligst 4 uker og senest 10 uker etter at forbrukeren skriftlig har varslet entreprenøren om at han har gjennomført sine ytelser med grunnarbeidene og entreprenøren har mottatt og godkjent leveranseordren og finansieringsbeviset

anfører entreprenøren at han *egentlig* kunne ha ventet med å starte monteringen til uke 2 i 2011. (*Tar åpenbart utgangspunkt i at "varslet" ble gitt tidlig i november, og at det da er 10 uker til uke 2 i 2011*) Han opplyser imidlertid at han startet opp så snart "*hans folk*" hadde rettet opp forbrukernes grunnmur, og deretter bjelkelaget, "*noe senere i november 2010*".

Når det gjelder de fremlagte fremdriftsplanene, vises det til at det på disse står at:

Denne fremdriftsplan gjelder ikke foran kontrakten (Avvik må kunne påregnes)
Som termin for overlevering til byggherre gjelder bestemmelsene i kontrakten

Entreprenøren viser videre til varselet om fristforlengelse fra 22. februar 2011, og at han der "*antydde en ferdigstillelsesdato 7.6.2011*". Da det viste seg at forbrukerne ikke klarte å bli ferdig med sine arbeider sendte han det tredje varselet 3. juni 2011, der ny delfrist for forbrukernes arbeider settes til 29. august. Entreprenøren anfører at hans folk ble forsinket med fullføringen av sine sluttarbeider, bl.a. i form av listing etc, fordi forbrukerne ikke ble ferdige med *sine*, og at heller ikke trappa kunne monteres på grunn av dette, da denne normalt ikke monteres før alle overflater er ferdigstilt. Dessuten vises det til at rørleggeren ikke kunne

slutføre sine arbeider før forbrukerne hadde fått utført alle sine innredningsarbeider. I den anledning vises det til uttalelsen fra rørleggeren om at hans sluttarbeider først ble utført i tidsrommet 7. – 15. september 2011.

I tillegg til overnevnte korrespondanse hevder entreprenøren at det var en utstrakt telefonkontakt mellom partene, i tillegg til stedlig kontakt på bygget. Det opplyses for øvrig at forbrukerne bodde like ved byggeplassen, og at de dermed *"til stadighet benyttet anledningen til å besiktige og holde seg orientert om den nye boligen, i tillegg til at de etter hvert også utførte egne arbeider underveis i byggeperioden"*. Til forbrukernes henvisning til kontraktens pkt 8.3 om at *"Entreprenørens skal varsle minst 7 kalenderdager før forbrukeren skal starte sine arbeider"*, anføres det at forbrukerne ble tilstrekkelig varslet i brevene om fristforlengelse datert 22. februar og 3. juni 2011.

Entreprenøren viser videre til at det i brevet fra 3. juni 2011 står at:

Ny ferdigstillelsesdato fastsettes til: Avtales etter overnevnte dato

Dvs etter 29. august som var den nye ferdigstillelsesfristen for forbrukernes arbeider. Dessuten vises det til e-posten fra 22. juni 2011 der forbrukerne gjøres oppmerksom på entreprenørens skepsis med hensyn til om de vil klare å holde fristen, etter at han har sett hva som gjenstår. Det vises også til at forbrukerne i e-posten oppfordres til å *"gi en tilbakemelding på dette"*, uten at slik tilbakemelding ble gitt.

Entreprenøren anfører at forbrukerne ikke bestred noen av varslene om fristforlengelse da de mottok disse, og han aksepterer ikke forbrukernes argumenter for ikke å godta begrunnelsen i varslet fra 3. juni. Dessuten vises det til at forbrukerne ser bort i fra dette varslet i sitt krav om dagmulkt, til tross for at det der ble satt ny frist for deres arbeider, og at ny dato for entreprenørens ferdigstillelse først skulle avtales når fristen gikk ut. Reaksjonen kom først i brevet fra 4. november 2011, dvs 5 måneder senere.

Entreprenøren påpeker at det var *han* som stod som ansvarlig søker (SØK) for tiltaket, og at det dermed også var *han* som skulle søke kommunen om *"midlertidig brukstillatelse"* før boligen kunne tas i bruk. Det understrekes at en slik søknad ikke kunne sendes før forbrukerne var ferdige med egne arbeider, slik at entreprenøren kunne fullføre sine, selv om nevnte tillatelse *"ikke er en forutsetning i forhold til den kontraktsmessige ferdigstillelsen"*. Etter dette konkluderer entreprenøren med at han overleverte boligen *"i tide ut i fra totaliteten i denne byggesaken"*. Forbrukernes beregning av dagmulkt anføres å være *"helt tilfeldig og basert på tilsvarende feil grunnlag"*.

Forbrukernes advokat gir tilsvaret 23. april 2013. Han viser til at partene er enige om at entreprenøren startet sine arbeider i slutten av november 2010, at forbrukerne på dette tidspunktet hadde fullført sine arbeider med grunnmuren, og at entreprenøren hadde kontrollert denne i hht kontraktens pkt 8.2 alternativ 2 pkt c). Det anføres at entreprenøren, fra og med 1. desember 2010, hadde 147 dager til rådighet for sine arbeider. Etter tillegg av 1 uke for ferie under henholdsvis jul og påske, kommer han til at entreprenørens ferdigstillelsesfrist var 10. mai 2011. Med henvisning til buofl § 10 første ledd om at:

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalt for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det for heimsoverføring

og § 14 om overtakelse, vises det til at overtakelsesforretningen først ble avholdt 4. oktober 2011, dvs 147 dager etter anført frist. Det opplyses at forbrukerne "*under tvil*" har godtatt kravet om fristforlengelse frem til 7. juni, (fremsatt 22. februar 2011) men at entreprenørens begrunnelse for krav ut over *det* avvises med at det er for dårlig begrunnet. Med utgangspunkt for forsinkelse 7. juni hevdes denne uansett å ha blitt mer enn 100 dager.

Advokaten anfører for øvrig at entreprenøren omtaler en rekke arbeider som forbrukerne skulle utføre *etter* overtakelsen. (*Sikter åpenbart til diverse innrednings- og malerarbeider*) Det anføres imidlertid at dette ikke er relevant i forhold til entreprenørens tidsfrist.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 29. mars 2010 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 1 847 942.

I pkt 7.1 "*alternativ 1*" avtales det at "*forbrukeren skal besørge utført en del arbeider og andre ytelser før overtakelsen*". Disse er i detalj angitt i et "*Vedlegg A1*" der det fremgår at forbrukeren bl.a. skal stå for opparbeidelsen av tomta og etablering av grunnmur.

I kontraktens pkt 7.2 avtales det at "*Første periode av forbrukerens arbeider*" skal utføres i løpet av 40 kalenderdager. I pkt 8.2 om "*Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse*", avtales byggetiden til 227 kalenderdager, etter at entreprenøren oppgis å ha 147 dager til sine arbeider, og det er avsatt 40 dager til bl.a. entreprenørens diverse kontrollaktiviteter knyttet til forbrukerens arbeider. Tid til ferier skal legges til, i den grad ferietider berører avtalt byggetid.

I et "*Vedlegg E*" opplyses det at:

Entreprenøren skal starte sine arbeider på eiendommen tidligst 4 uker og senest 10 uker etter at forbrukeren skriftlig har varslet entreprenøren om at han har gjennomført sine ytelser med grunnarbeidene og entreprenøren har mottatt og godkjent leveranseordren og finansieringsbeviset

Det opplyses bl.a. også at:

Entreprenørens byggetid regnes fra det tidspunkt entreprenøren starter montering av veggelementer på byggeplassen

I kontraktens pkt 8.3 avtales det at "*Entreprenørens skal varsle minst 7 kalenderdager før forbrukeren skal starte sine arbeider*".

"*Leveranseordre*" signeres av partene 8. juni 2010. På denne er det for "*Innredning*" til kjøkken, bad og garderobe, samt for kjøkkenventilator, anmerket "*Ingen leveranser*". Forbrukeren skulle selv stå for dette. Det fremgår for øvrig av partenes redegjørelser at forbrukeren også stod for innvendige malerarbeider inkl flislegging av bad og etablering av parkett. I en rute merket "*Fundament ferdig*" er det notert "*20. August – 10*".

Entreprenøren kontrollerer forbrukernes grunnmur i november 2010. Etter diverse opprettingsarbeider starter han sine monteringsarbeider ca 1. desember.

Boligen overleveres med overtakelsesforretning 4. oktober 2011, men før det har entreprenøren sendt 3 varsler med krav om fristforlengelse.

I brev til entreprenøren datert 4. november 2011 opplyser forbrukerne at de vil kreve dagmulkt for forsinket overlevering.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukerne via sin advokat, sak for Boligtvistnemnda 14. januar 2013.

2.2 Dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Partene er enige om at entreprenøren startet sine monteringsarbeider i slutten av november 2010, at grunnmuren på dette tidspunktet var fullført etter at entreprenøren hadde kontrollert denne i hht kontraktens pkt 8.2 alternativ 2 pkt c). Forbrukerne regner entreprenørens disponible byggetid i hht kontrakten til 147 + 14 dager for ferier, regnet fra og med 1. desember 2010. De kommer dermed til at hans frist for overlevering i utgangspunktet var 10. mai 2011. De er imidlertid villige til at akseptere entreprenørens krav om fristforlengelse fremsatt i hans brev fra 22. februar 2011. Der opplyser entreprenøren at "*Ny ferdigstillelsesdato fastsettes til 07.06.2011*". Øvrige krav om fristforlengelse avvises.

I forbrukernes siste tilsvare datert 23. april 2013 fremgår det at de mener entreprenørens frist for overlevering *ikke* skulle berøres av at de selv skulle stå for diverse innredningsarbeider, samt det innvendige malerarbeidet. Det anføres at disse arbeidene skulle utføres *etter* overtakelsen, og at de således ikke var "*relevante*" i forhold til entreprenørens egen frist.

Med ferdigstillelsesfrist 7. juni 2011 og avholdt overtakelsesforretning 4. oktober, anføres det at forsinkelsen ble på 119 kalenderdager. Da det i hht buofl § 18 andre ledd ikke kan kreves dagmulkt for mer enn 100 dager, kreves maksimalbeløpet stort kr 184 749, beregnet etter en dagsats på 1 promille av det totale vederlaget. I tillegg kreves forsinkelsesrenter fra *en* måned etter "*påkrav som fant sted 4.11.2011*", og frem til betaling skjer.

Entreprenøren påpeker at innredningene til kjøkken, bad og garderobe var trukket ut av leveransen, og at *det* også gjaldt for "*legging av parkett, legging av fliser i bad, malingsarbeider og oppføring av pipe og brannmur*". Han viser til forutsetningen i leveranseordren om at forbrukernes grunnmur skal være klar til 20. august, mens den først var klar for kontroll i begynnelsen av november. I den anledning peker han på leveransebeskrivelsens pkt 21 om maksimum ± 3 mm som akseptable toleranseavvik på de fundamentene som forbrukerne skulle etablere. Da han kontrollerte grunnmuren i begynnelsen av november 2010 opplyser han imidlertid at han fant avvik på maksimalt 50 mm. I tillegg opplyses det at det på murkrona var mange ujevnheter og skjevheter. Det vises til at forbrukerne ble informert om dette forholdet 10. november, og at de da også ble varslet om at anslått tilleggstid for snekkerne til oppretting av bjelkelag var "*ca 30 timer*". Entreprenøren påpeker at han aldri har fakturert forbrukerne for snekkernes ekstraarbeid, men han opplyser at det medgikk mer tid enn anslått til oppretting av "*grunnmur/bjelkelag*".

Entreprenøren viser til sitt krav om fristforlengelse frem til 7. juni 2011, fremsatt i brevet datert 22. februar, med overnevnte begrunnelse som årsak. Dessuten forklarte han kravet med at det hadde vært ekstrem kulde, og at han hadde foretatt snøryddig som egentlig skulle vært foretatt av forbrukerne.

Han viser videre til sitt varsel datert 3. juni 2011, dvs 4 dager før overnevnte frist gikk ut, der ny delfrist for forbrukernes arbeider settes til 29. august, men at det der også oppgis at ny ferdigstillelsesdato skal *"avtales etter overnevnte dato"*. Begrunnelsen for fristforlengelsen opplyses å være at:

Ferdigstillelse av egne arbeider er fortsatt ikke fullført slik at vi kan søke brukstillatelse for boligen. Det gjenstår fortsatt mye arbeid som må utføres for at vi kan søke brukstillatelse for boligen.

Forbrukerne opplyser at de aldri godtok denne begrunnelsen, men entreprenøren anfører at forbrukerne ikke bestred noen av varslene om fristforlengelse da de mottok disse. Deres innsigelse ble først mottatt i brevet fra 4. november 2011, dvs ca 5 måneder senere enn siste varsel.

Entreprenøren vises for øvrig til e-posten fra 22. juni 2011 der forbrukerne gjøres oppmerksom på entreprenørens skepsis med hensyn til om de vil klare å holde den nye fristen, etter at han etter en befaring har sett hva som gjenstår. I e-posten oppfordres forbrukerne til å *"gi en tilbakemelding på dette"*, men slik tilbakemelding hevdes ikke mottatt.

Entreprenøren anfører at hans folk ble forsinket med fullføringen av sine sluttarbeider, bl.a. i form av listing etc, fordi forbrukerne ikke ble ferdige med *sine*, og at heller ikke trappa kunne monteres på grunn av dette, da denne normalt ikke monteres før alle overflater er ferdigstilt. Dessuten vises det til at rørleggeren ikke kunne slutføre sine arbeider før forbrukerne hadde fått utført alle sine innredningsarbeider. I den anledning vises det til en uttalelse fra rørleggeren 8. februar 2013 om at hans sluttarbeider først ble utført i tidsrommet 7. – 15. september 2011.

Forbrukerne viser til kontraktens pkt 8.3 om at *"Entreprenørens skal varsle minst 7 kalenderdager før forbrukeren skal starte sine arbeider"*. De hevder imidlertid at de aldri mottok noen slik melding fra entreprenøren, men at de forholdt seg til en kommunikasjon med snekkeren som hvilke rom de kunne arbeide i etter hvert som disse ble tilgjengelige.

Entreprenøren anfører på sin side at det var en utstrakt telefonkontakt mellom partene, i tillegg til stedlig kontakt på bygget. Det opplyses at forbrukerne bodde like ved byggeplassen, og at de dermed *"til stadighet benyttet anledningen til å besiktige og holde seg orientert om den nye boligen, i tillegg til at de etter hvert også utførte egne arbeider underveis i byggeperioden"*.

Entreprenøren påpeker at det var *han* som stod som ansvarlig søker (SØK) for tiltaket, og at det dermed også var *han* som skulle søke kommunen om *"midlertidig brukstillatelse"* før boligen kunne tas i bruk. Han understreker at en slik søknad ikke kunne sendes før forbrukerne var ferdige med egne arbeider, slik at han kunne fullføre *sine*, selv om nevnte tillatelse *"ikke er en forutsetning i forhold til den kontraktsmessige ferdigstillelsen"*. Entreprenøren hevder med dette at han overleverte boligen *"i tide ut i fra totaliteten i denne byggesaken"*, og at forbrukernes beregning av dagmulkt er *"helt tilfeldig og basert på tilsvarende feil grunnlag"*.

2.2.2 Nemndas synspunkter

I kontraktens pkt 7.1 avtales det at forbrukerne skal utføre egeninnsatsarbeid før overtakelsen. I pkt 7.2 avtales det at de har 40 kalenderdager til *"første periode"* av arbeidene. Dette gjentas i pkt 8.2 alternativ 2. Det avtales ikke noe om eventuelle *flere* perioder. Forbrukerne skulle