

Protokoll i sak 750/2014

for

Boligtvistnemnda

16.12.14

Saken gjelder: Krav om dagmulkt

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren sender 20. mars 2013, i en e-post, "*pristilbud*" til forbrukeren. Han tilbyr et av kataloghusene til den huskjeden han er tilsluttet, og beskriver hva som inngår i tilbudet. Samlet sum kr 2 963 500. Samme dag signerer entreprenøren "*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*". I tilsvaret 22. oktober 2014 opplyser entreprenøren at forbrukeren først signerte 15. juni. Vederlaget oppgitt i pkt 6.1 er det samme som i pristilbudet.

I pkt 9.1 alternativ 2 oppgis det at "*Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 180 kalenderdager*", og at oppstart skal skje "*senest 15 dager*" etter kommunens godkjenning (*må bety byggetillatelse*) og dato for fremlagt finansieringsbevis. I den grad byggetiden berøres av ferier, forlenges tiden med 21 kalenderdager for sommerferie, og 7 dager for henholdsvis jul- og påskeferie. Overnevnte e-post, betegnet "*tilbudsbrev*" oppgis som ett av vedleggene til kontrakten.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 28. juli 2013 der han opplyser at kommunen ga byggetillatelse 14. juni, og at gravearbeidene ble igangsatt 17. juni. Det vises til kontraktens avtalte byggetid på 180 kalenderdager pluss tid for sommer- og juleferie. Til tross for at dette gir frist for overlevering 11. januar 2014, forutsatt at finansieringsbeviset forelå før 14. juni, opplyser entreprenøren:

Ferdigstillelse til innflytting, 15. november 2013.

(I tilsvaret 22. oktober 2014 opplyser entreprenøren at han var "*sterkt medisineret*" da overstående ble skrevet)

Partene avholder møte på byggeplassen 19. august 2013. Forbrukeren forfatter et notat som signeres av begge parter 12. september 2013. Der listes det opp en rekke forhold som skulle vært ordnet tidligere, og hva det ble enighet om fremover. Bl.a. skal entreprenøren sørge for lovmessig entreprenørgaranti. Vedrørende byggetid opplyses det at:

Huset skal være innflyttingsklart 15.11.2013. Hvis ikke begynner dagbøter å løpe f.o.m. 16.11.2013

Entreprenøren stiller 19. september 2013 lovmessig *"Entreprenørgaranti"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 15. november 2013 og minner om at dette er oppgitt dato for ferdigstillelse for overtakelse av huset, i hht e-posten fra 28. juli 2013. Han påpeker at han flere ganger har gjort entreprenøren *"oppmerksom på den vanskelige situasjonen han er i på grunn av sendrektigheten i byggeprosessen"*, og at han nå forventer ferdigstillelse innen meget kort tid. (*Forbrukeren bor i campingvogn på eiendommen*) Det forventes også varsel om ferdigbefaring i rimelig tid før denne skal finne sted. Dagbøter opplyses å påløpe fra 16. november.

Entreprenøren svarer samme dag at flere av hans underentreprenører har lovet å bli ferdige *"neste lørdag"*, og at flislegger skal komme *"i morgen"*. Dessuten skal 3 snekkere og et barnebarn komme for bl.a. å rydde og kjøre bort søppel. Entreprenøren opplyser at han *"er klar over dagbøter"*, men at det *"her er flere som blir belastet"*. (*Kan tyde på at han vil videreføre krav til underentreprenører*)

Det avholdes *"Ferdigbefaring"* 15. januar 2015. Det fremgår av protokollen at forbrukeren stilte med takstmann. Der listes det opp diverse mangler inne og ute som skal utbedres innen uke 3 og 5.

Entreprenøren sender brev til forbrukeren 20. februar 2014 der han viser til at oppstarten fant sted 17. juni 2013. Han viser videre til kontraktens avtalte 180 kalenderdager som byggetid, men at det gis tillegg for ferier. Han beregner seg 28 dager for sommerferie og 12 for juleferie og kommer til at byggetiden etter dette kan være 220 kalenderdager. (*Gir frist 23. januar 2014*) Overtakelsen opplyses å ha funnet sted 10. februar 2014. I en parentes opplyses det at *"tilbudet om overtakelse før, underskrev du ikke"*.

Entreprenøren lager et oppsett over samlede rentekrav fremmet over for forbrukeren. Disse utgjør i alt kr 19 671,27. Det opplyses imidlertid at kun kr 6 073,12 *"er godkjent under tvil"* av forbrukeren. Oppsettet opplyses sendt *"pr mail 12.03.2014"*, men ikke til hvem.

Det avholdes et *"avklaringsmøte om manglende innsending av søknad om ferdigattest og utestående betaling"* 13. mars 2014. Forbrukeren og hans advokat deltar sammen med en leverandør. Entreprenøren stiller med lederen for den huskjeden han er med i. I *"Referat/protokoll"* som signeres av begge parter avtales det at entreprenøren skal sende søknad om ferdigattest innen 1 uke. Videre opplyses det at forbrukeren *"selv har kjøpt inn materialer til en verdi av kr 267 000 i henhold til egen liste fremlagt på møtet"*, men at summen justeres til kr 260 000 etter avtale mellom partene. Det angis at beløpet skal *"trekkes fra kontraktsum"*.

Når det gjelder dagmulkt opplyses det at partene er uenige om byggetiden er overskredet eller ei, *"og hva som er det egentlige dagmulktansvaret"*. Forbrukeren opplyses å kreve dagmulkt for 100 dager, basert på avtalt overlevering 15. november 2013, og at det enda ikke er avholdt overtakelsesforretning, mens entreprenøren opplyses å mene at han ikke har noe ansvar for å betale dagmulkt. Det opplyses at partene ble enige om at kr 300 000 skal settes på sperret konto i inntil 1 år, til dekning av en eventuell dagmulkt, og at avgjørelsen skal overlates til Boligtvistnemnda. Begge parter vil anse nemndas vedtak som *"bindende og endelig"*. Man vil også anmode om at nemnda tar stilling til rentespørsmålet med hensyn til tilbakeholdt beløp. Foreligger det ingen avgjørelse innen 1 år skal beløpet på sperret konto stilles til disposisjon

for forbrukeren. Det avtales at forbrukerens advokat skal fremme sak for Boligtvistnemnda innen 2 uker etter at ferdigattest er utstedt.

Det påpekes at overtakelse fortsatt ikke har funnet sted, men at partene er enige om at overtakelsesforretningen skal anses som avholdt når det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen.

Videre opplyses det at det er enighet om at forbrukeren skal innbetale "*restsum kr 307 000 den dagen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest foreligger*", og at ytterligere kr 300 000 deponeres på sperret konto som angitt ovenfor. Entreprenørens oppsett over rentekrav, i protokollen betegnet "*sannsynliggjort til kr 19 671*", opplyses å ville bli gjennomgått av forbrukeren "*med avklaring og kopi*" til advokaten og huskjedelederen innen 17. mars 2014.

I e-post 9. oktober 2014 opplyser entreprenøren at midlertidig brukstillatelse ble gitt 2. april 2014 mens ferdigattesten ble gitt 11. april 2014.

Forbrukeren fremmer via sin advokat sak for Boligtvistnemnda 23. april 2014. Det vises til at det var lovet at boligen skulle være klar til innflytting 15. november 2013. I overnevnte møte 13. mars 2014 vises det til at entreprenøren ga uttrykk for at han ikke hadde noen grunn til å betale dagbøter, med henvisning til innholdet i overnevnte brev fra 20. februar 2014. Forbrukeren anfører imidlertid at et brev som er skrevet og datert nesten 3 måneder etter lovet innflyttingsdato ikke kan tillegges vekt. Dermed oppgir han at han opprettholder et fremsatt krav om dagmulkt for 100 dager, stort kr 296 350.

Entreprenøren gir tilsvaer 11. august 2014. Han avgir forklaring på diverse forhold som har påvirket hans forhold til forbrukeren. Som kontraktsmessig frist for overlevering oppgis datoen 23. februar 2014 etter forutsatt byggetid 220 kalenderdager. Det er da igjen tatt inn 28 dager for sommerferie og 12 dager for juleferie. (*Blir egentlig 23. januar 2014. Etter reduksjon på henholdsvis 7 og 5 dager for ferier blir datoen 11. januar 2014*) Entreprenøren hevder at han "*leverte riktig nok med 15.11.2013*", men at det er viktig å få bemerke at forbrukeren "*aldri skrev under*". Tilsvaret må forstås som at kravet om dagmulkt avvises.

Vedrørende sine rentekrav, bemerker entreprenøren for øvrig at forbrukeren alltid har betalt tilsendte fakturaer etter forfallsdatoene.

Nemndas sekretariatsleder stiller følgende spørsmål til partene 9. oktober 2014:

1. Hvorfor ble det avtalt ferdigstilling til 15. november 2013 all den tid kontraktens avtalte frist for overlevering først var i januar 2014? (Byggetid 180 + 21 + 7 = 208 dager fra 17. juni 2013 gir frist 11. januar 2014)
2. Når ble boligen tatt i bruk av «forbrukeren»?
3. Foreligger det noen overtakelsesprotokoll eller annet skriftlig som viser datoen?
4. Når forelå det midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest?

Entreprenøren svarer samme dag. Han opplyser at midlertidig brukstillatelse ble utstedt 2. april 2014, mens ferdigattesten ble gitt 11. april 2014. For å få ferdigattesten opplyses det at forbrukeren måtte fylle på masse opp til terrassegulvet.

Forbrukeren hevdes å ha bodd i huset fra overtakelsen, men det opplyses ikke når denne hevdes å ha funnet sted. Entreprenøren vedlegger imidlertid den signerte protokollen fra ferdigbefaringen 15. januar 2014.

Entreprenøren gir videre en forklaring på hva som skjedde før e-posten fra 28. juli 2013 om ferdigstilling til 15. november 2013 ble skrevet. Det opplyses at det ble avholdt et møte i den campingvogna forbrukeren bodde i, og at forbrukeren da spurte om det var mulig å få boligen ferdigstilt før avtalt tid i kontrakt, da han var lei av å bo i vogna. Entreprenøren hevder han da ga beskjed om at det måtte inngås en ny signert avtale om dette, der ekstrabetaling til håndverkerne i form av overtidsbetaling skulle inngå, men at *det* aldri ble noe av fordi forbrukeren ikke ville betale mer. Dermed anføres det at det må være kontraktens avtalte byggetid som gjelder.

Forbrukerens advokat svarer på de 4 overnevnte spørsmålene 14. oktober 2014, etter å ha mottatt entreprenørens svar. Han anfører at entreprenøren bekreftet den nye avtalte datoen for ferdigstilling i e-posten fra 28. juli 2013. Bakgrunnen for avtalen hevdes å være at forbrukeren i lang tid hadde vært misfornøyd med manglende fremdrift i prosjektet, og med at byggemeldingen først ble innsendt 2. mai 2013. (*Viser til vedlegg, men på nemndas kopi fremkommer kun kommunens signering, ingen tekst med dato*)

Det opplyses at forbrukeren tok boligen i bruk 11. april 2014, men at det ikke foreligger noen overtakelsesprotokoll eller annet skriftlig som viser dette.

Det bekreftes at midlertidig brukstillatelse forelå 2. april 2014, og ferdigattest 11. april 2014. Årsaken til at boligen ikke ble tatt i bruk 2. april opplyses å være manglende tillit til at gjenstående arbeider ville bli utført innen kommunens fastsatte tidsfrist som opplyses å ha vært 1. juli.

Nemndas sekretariatsleder stiller følgende spørsmål til entreprenørens advokat 14. oktober 2014:

Kan vi få opplyst fra hvilken dato «forbrukeren» meldte flytting til sin nye adresse.....? Vi kan sikkert søke opplysningen selv ved å kontakte Folkeregisteret, men ønsker å få den fra dere. Datoen har interesse vedrørende partenes avvikende utsagn om når boligen ble tatt i bruk.

Advokaten svarer ved å vedlegge en utskrift fra folkeregisteret som viser at det meldt flytting til adressen 29. juli 2013. Det påpekes imidlertid at det var campingvogna som ble benyttet som bolig på dette tidspunktet, da tidligere bolig var solgt sommeren 2013.

Entreprenøren gir tilsvarende 22. oktober 2014. Han opplyser at forbrukeren først signerte 15. juni 2013, mens han selv signerte 20. mars. Entreprenøren bestrider med dette at det var *han* som var skyld i manglende fremdrift dette tidspunktet. Til anførselen om at det ikke var forelå noen overtakelse fra forbrukerens side, vises det til fremlagt protokoll fra ferdigbefaring 15. januar 2014. Entreprenøren hevder at forbrukeren overnattet i boligen fra dette tidspunktet, selv om det opplyses at forbrukeren selv skulle "*male vegger, legge gulv i 2 etg*" og montere lister. Dessuten vises det til at han skulle fylle opp terrenget utvendig. *Det* opplyses å ha vært årsaken til at det først ble søkt om midlertidig brukstillatelse fremfor ferdigattest. Når det gjelder e-posten med beskjed om ferdigstilling til 15. november 2013 vises det igjen til årsaken til denne, omtalt ovenfor. Entreprenøren opplyser for øvrig at han var "*sterkt medisiner*" da e-posten ble skrevet.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Entreprenøren signerer 20. mars 2013 *"Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt"*. I tilsvaret til nemnda 22. oktober 2014 opplyser entreprenøren imidlertid at forbrukeren først signerte 15. juni. Vederlaget oppgitt i pkt 6.1 er kr 2 963 500.

I pkt 9.1 alternativ 2 oppgis det at *"Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 180 kalenderdager"*, og at oppstart skal skje *"senest 15 dager"* etter kommunens godkjenning (*må bety byggetillatelse*) og dato for fremlagt finansieringsbevis. I den grad byggetiden berøres av ferier, forlenges tiden med 21 kalenderdager for sommerferie, og 7 dager for henholdsvis jul- og påskeferie.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 28. juli 2013 der han opplyser at kommunen ga byggetillatelse 14. juni, og at gravearbeidene ble igangsatt 17. juni. Det vises til kontraktens avtalte byggetid på 180 kalenderdager pluss tid for sommer- og juleferie. Til tross for at dette gir frist for overlevering 11. januar 2014, forutsatt at finansieringsbeviset forelå før 14. juni, opplyser entreprenøren:

Ferdigstillelse til innflytting, 15. november 2013.

Boligen blir ikke klar til overnevnte dato.

Det avholdes *"Ferdigbefaring"* 15. januar 2014, der det i signert protokoll avtales at diverse opplistede mangler skal utbedres innen uke 3 eller 5.

Begge parter opplyser at midlertidig brukstillatelse fra kommunen forelå 2. april 2014, mens ferdigattesten kom 11. april.

Forbrukeren opplyser at han tok boligen i bruk 11. april 2014. Han fremsetter krav om dagmulkt overfor entreprenøren, men kravet avslås. Dermed fremmer forbrukeren, via sin advokat, sak for Boligtvistnemnda 23. april 2014. Det kreves dagmulkt for 100 dagers forsinkelse stor kr 296 350.

2.2 Dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at det ble avtalt at boligen skulle ferdigstilles til 15. november 2013, og at dette ble bekreftet av entreprenøren i hans e-post fra 28. juli 2013. Det vises også til at det ble avholdt et møte på byggeplassen 19. august 2013, der det i referatet opplyses at:

Huset skal være innflyttingsklart 15.11.2013. Hvis ikke begynner dagbøter å løpe f.o.m. 16.11.2013

Varsel om at *så* skjedde ble sendt 15. november 2013.

Forbrukeren opplyser at boligen ikke ble tatt i bruk før det forelå ferdigattest 11. april 2014, selv om midlertidig brukstillatelse forelå 2. april. Årsaken opplyses å være manglende tillit til at gjenstående arbeider ville bli utført innen kommunens fastsatte tidsfrist i brukstillatelsen, som opplyses å ha vært 1. juli.

Entreprenøren bestrider kravet. Han hevder at forbrukeren bodde og overnattet i huset fra *"overtakelsen"*. Som vedlegg til utsagnet har han fremlagt signert protokoll fra

"Ferdigbefaring" 15. januar 2014, noe som klart indikerer at han mener overtakelsen fant sted på dette tidspunktet.

Med henvisning til hva som skjedde før e-posten fra 28. juli 2013 om ferdigstilling til 15. november 2013 ble skrevet, opplyses at det ble avholdt et møte i den campingvogna forbrukeren bodde i (på tomte), og at forbrukeren da spurte om det var mulig å få boligen ferdigstilt før avtalt tid i kontrakt, da han var lei av å bo i vogna. Entreprenøren hevder han da ga beskjed om at det måtte inngås en ny signert avtale om dette, der ekstrabetaling til håndverkerne i form av overtidsbetaling skulle inngå, men at *det* aldri ble noe av fordi forbrukeren ikke ville betale mer. Dermed anføres det at det må være kontraktens avtalte byggetid som gjelder, og ikke 15. november 2013.

I tilsvaret 11. august 2014 hevder entreprenøren at kontraktsmessig frist for overlevering var 23. februar 2014 etter oppstart 17. juni 2013, og avtalt byggetid på 180 kalenderdager. Han har da imidlertid lagt til 28 dager for sommerferie, mot kontraktens oppgitte 21, og 12 dager for juleferie der kontrakten angir 7.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det legges til grunn at partene ikke har bestridt at byggetiden skal regnes fra 17. juni 2013. I hht kontraktens pkt 9.1 blir maksimal byggetid før overlevering 208 kalenderdager etter tillegg 21 dager for sommerferie og 7 for juleferie. Det gir frist for overlevering 11. januar 2014.

Nemnda kommer imidlertid til at det ble avtalt at boligen skulle være ferdigstilt allerede 15. november 2013. *Det* bekreftes i entreprenørens e-post fra 28. juli 2013 og i referatet fra møtet 19. august 2013. I den grad beskjeden om 15. november 2013 forutsatte en ny signert avtale om ekstrabetaling, måtte dette fremgått.

I kontraktens pkt 12.1.1 avtales det at boligen skal overtas ved at det avholdes *overtakelsesforretning*. Slik forretning er ikke avholdt noe også entreprenøren bekrefter ved signering av referatet i møtet 13. mars 2014. Selv om det ble avholdt ferdigbefaring 15. januar 2014 kan ikke dette anses som noen overtakelse. Dessuten forelå det først midlertidig brukstillatelse 2. april 2014. På dette tidspunktet kunne forbrukeren tatt boligen i lovlig bruk, og det ble i overnevnte referat fra møtet 13. mars 2014 avtalt at overtakelsesforretningen skulle anses som avholdt når slik brukstillatelse forelå. Forsinkelsen ble følgelig på 138 kalenderdager. Forbrukeren gis derfor medhold i kravet om dagmulkt for 100 dager, jfr buofl § 18 annet ledd, stor kr 296 350.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal betale dagmulkt stor kr 296 350 for forsinket overlevering