

Protokoll i sak 770/2014

for

Boligtvistnemnda

11.03.15

Saken gjelder: Krav om dagmulkt.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 8. mars 2013 «*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*». Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 4 413 835. Dette er i hht en «Prisspesifikasjon» som er vedlegg til kontrakten, og datert 17. desember 2012. Der opplyses det at utgangspunktet for prisen er SSB-indeksen pr 15. desember 2012. (*Dette selv om denne åpenbart ikke forelå allerede 17. desember*) Vedrørende indeksregulering i kontraktens pkt 6.3 er det på fremlagt kopi for nemnda påført «15/1 Stopper v/bestilling». I overnevnte prisspesifikasjon er teksten «Indeks stopper ved bestilling av huset».

I pkt 8.2 avtales det at forbrukerne har 60 kalenderdager på seg til å utføre sine grunnarbeider før entreprenøren skal starte med sine arbeider. Etter at han har startet skal forbrukerne utføre arbeider i 2 perioder, hver på 30 kalenderdager. På fremlagt kopi for nemnda er det for hånd påført av siste periode omfatter flislegging. I pkt 9.1 avtales det at utgangspunktet for entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse er når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse (fra kommunen) er gitt, og forbrukerne har stilt avtalt sikkerhet i hht kontraktens pkt 7.2. Entreprenøren skal varsles når forbrukerne er ferdig med sine grunnarbeider. Han skal starte sine arbeider tidligst 42 og senest 84 kalenderdager etter at han har mottatt varselet. Fra det tidspunktet han kan starte avtales byggetiden til 281 kalenderdager, pluss 21 kalenderdager for sommerferie, og 7 dager for henholdsvis jule- og påskeferie. Forbrukernes 2x30 kalenderdager til egne arbeider i entreprenørens oppgitte byggetid er da inkludert.

I pkt 19 om «Særlige bestemmelser» presiseres det at:

Forbrukerens byggetid etter entreprenørens oppstart er angitt i punkt 8.2, og skal utføres hovedsakelig i to arbeidsperioder. Første arbeidsperiode inneholder slik som: Eventuelle gjenstående murerarbeider, støping av våtromsgulv, pipe, brannmur osv. samt tid for uttørking av bygget. Andre arbeidsperiode inneholder slik som: Membranarbeider, flisarbeider, og eller øvrige våtromsarbeider, maler-, tapet-, og gulvarbeider samt alle andre innvendige arbeider som forbrukeren skal utføre innvendig. Når arbeidene er utført og samsvarserklæringer er signert og mottatt av entreprenøren sendes anmodning til kommunen om ferdigattest/brukstillatelse. Entreprenøren tar ikke noe ansvar for den tiden dette tar, når kommunen utsteder slik tillatelse/attest. Byggetiden stopper når kontraktsarbeidet er utført, som normalt er ved overtakelsesforretning. Forbrukeren aksepterer at byggetiden stopper den dagen boligen tas i bruk dersom dette skjer før overtakelsesforretning.

Det foreligger en signert overtakelsesprotokoll fra 17. juli 2014. Det er ikke i den, eller i vedlegget, oppgitt at overtakelsen ikke gjelder for hele huset inkl utleieleiligheten. Selv om det i vedlegget fremgår at det gjenstår arbeider i leiligheten så er ikke det i seg selv tilstrekkelig til at ikke også den må anses som overtatt. Nemnda kommer følgelig til at alt blir å anse som overtatt 17. juli 2014, og at det således foreligger en forsinkelse på 31 kalenderdager som entreprenøren skal betale dagmulkt for i hht buofl § 18. I og med at forbrukerne eier tomten, skal dagsatsen utgjøre 1 promille av det samlede vederlaget dersom ikke høyere mulkt er avtalt. Slik avtale er ikke fremlagt, og forbrukerne har ubestridt opplyst at samlet vederlag utgjør kr 4 538 446. Dagsatsen blir således kr 4 538,45, og total dagmulkt kr 140 692.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal betale dagmulkt stor kr 140 692

Tegningene viser en bolig i 2 etasjer. I den ene enden i underetasjen er det inntegnet en mindre egen utleieleilighet.

I prisspesifikasjonen avtales det bl.a. at det skal leveres og monteres hvitbeiset panel i alle himlinger og på vegger i alle tørre rom i hovedetasjen, unntatt i stue og kjøkken. I en «Endringskontrakt nr 1» signert 15. mai 2013 opplyses det å dreie seg om «Slettpanel, lakkert med høy andel av hvitpigment i lakken». I pkt C 7.14 presiseres:

NB! Det må ved montering tas hensyn til at det ikke skal være tak- og vinduslister i rommene

Tillegget for postene i tilleggskontrakten utgjør til sammen kr 84 548 inkl mva.

Også på et fremlagt «Romskjema» datert 5. juni 2013 angis det at det på overnevnte steder skal leveres «Lakkert slettpanel med hvitpigment».

Kommunen gir byggetillatelse 24. mai 2013, og i klagen for nemnda opplyser forbrukerne at arbeidene ble påbegynt 8. juli 2013.

I «Endringskontrakt nr 2» signert 1. oktober 2013 avtales det at slagretningen på ytterdøra til utleieleiligheten skal endres, uten tillegg i pris.

Entreprenøren sender 16. oktober 2013 «Krav om fristforlengelse» til forbrukerne. Han opplyser at han måtte innstille sine arbeider fra 4. oktober fordi forbrukerne ikke har sørget for «støping av gulv i 2. etg», og fordi det ikke er foretatt «inntilfylling av grunnmur på nedsiden av huset». Når forbrukerne har gitt beskjed om at dette er gjort opplyses det at det vil bli foretatt en kontroll. På fremlagt kopi for nemnda har forbrukerne krysset av for at de ønsket å delta på kontrollbefaringen. De opplyser også at deres arbeider ble ferdig 1. november 2013.

Partene har på initiativ fra entreprenøren avholdt befaring 6. januar 2014. Forbrukerne skriver om dette i e-post til entreprenøren 8. januar. I ett punkt viser de til at de har bestilt «slettpanel» på de fleste rom, men at de nå etter montering observerer at panelet kuver seg. Dette mener de må skyldes en feil. Konsekvensen opplyses å være at snekkerne ikke kan montere panelet uten at det benyttes listverk, til tross for avtalen om listfri levering. Dessuten påpekes det at noen skjøter ikke er pene. Forholdet opplyses «vanskelig for oss å leve med».

Entreprenøren svarer 10. januar at han har sendt en avviksmelding til panelleverandøren, og stoppet arbeidet med montering. Det loves nærmere beskjed om hva som skal skje videre.

Det avholdes befaring 13. januar 2014, der også panelleverandøren deltar. Han skriver referat samme dag. Panelet opplyses levert i hht NS/TS 3183 med en fuktighet på 15 – 17 %, mens normal innvendig likevektsfuktighet i vinterhalvåret opplyses å ligge i området 6 – 8 %. I sommerhalvåret opplyses verdien normalt å være 10 – 12 %. Det påpekes at tre er et hygroskopisk materiale, og at panel vil stille seg inn på den likevektsfuktigheten som er i boligen i de enkelte årstider. Den opplyste panelfuktigheten ved levering anføres å føre til relativt voldsom uttørking etter montering, noe som medfører at panelbordene krymper. Siden det tørker raskere på den siden av bordene som vender inn mot rom, fører dette til kuving. Det anføres imidlertid at kuvingen normalt vil utjevne seg å avta noe når fuktigheten har stabilisert seg. Brede bord opplyses å ville kuve mer enn smale. (Oppgitte bordbredder er 95,

120 og 145 mm) Det anbefales at bord med større bredde enn 120 mm festes med 2 spiker på hver side at bordet, og at det monteres tak- og gulvlister umiddelbart etter at panelet er montert for å sikre et best mulig sluttresultat. Leverandøren konkluderer med at reklamasjonen avslås.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 19. januar 2014 der de viser til en mottatt e-post 15. januar med spørsmål om hvilken type listverk de ønsker. (Ikke fremlagt for nemnda) Med henvisning til overnevnte befaring med pannelleverandøren spør de om dette betyr at deres reklamasjon ikke er imøtekommet. De viser til at det er avtalt at boligen skal leveres uten innvendige lister, men det erkjennes at snekkerne mener det er umulig. Forbrukerne anfører at pannelleverandøren burde være kjent med at boligen skulle leveres uten lister, og at han kunne ha tatt hensyn til dette ved å være spesielt påpasselig vedørende panelens fuktighet, bredde og behandling. Når det nå må velges lister, anmoder forbrukerne om hjelp til å velge, slik at synsinntrykket blir best mulig, og ikke forsterker virkningen av ujevnhetene i materialet. De uttrykker igjen misnøye med det panelet og det resultatet de til nå har fått levert.

Entreprenøren utarbeider 23. januar 2014 et nytt dokument vedrørende «Krav om fristforlengelse». Det oversendes forbrukerne 29. januar. Han opplyser at han måtte innstille sine arbeider fra 3. januar fordi forbrukerne ikke har sørget for malingsarbeider, flisarbeider og for oppretting av flytende gulv i underetasjen.

Forbrukerne svarer i e-post 29. januar 2014. De anfører at entreprenøren stoppet sine snekkerarbeider i begynnelsen av måneden på grunn av reklamasjonen på trepanelet. De viser til et møte «sist onsdag» der de fremla sine ønsker om kompensasjon for at entreprenøren ikke klarer å levere panelet i hht kontrakten.

Vedrørende overnevnte krav om fristforlengelse opplyses det hvorfor malingsarbeidet ikke er fullført, og hva entreprenøren må gjøre for at så kan skje. Heller ikke flislegging eller oppretting av gulv i underetasjen hevdes å kunne utføres før entreprenøren har utført angitte gjenstående arbeid og ryddet.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 18. februar 2014 der de viser til en henvendelse fra entreprenøren der han opplyses å ha gitt uttrykk for bekymring vedrørende deres fremdrift knyttet til deres arbeider. Forbrukerne viser til fremsatt reklamasjon på panel, og opplyser at de nå ønsker at den som er montert skiftes. De informerer om at de har engasjert en takstmann som skal foreta taksering. Det nye panelet kreves levert med bedre kvalitet slik at det blir mulig å innfri kontraktens avtale om et listfritt hus. Dersom entreprenøren finner det vanskelig å skaffe egnet panel, anmoder forbrukerne om et møte for valg av annet materiale enn panel til «hybel + soverom og kjellerstue i hovedhuset». Det uttrykkes håp om snarlig enighet vedrørende hva som skal gjøres med allerede montert panel.

Ny e-post fra forbrukerne følger 23. februar 2014. De beklager igjen at entreprenøren ikke har vært i stand til å levere den panelkvaliteten de forventet. Med et uttrykt ønske om å holde fremdriften i gang opplyser forbrukerne at de er villige til å gå med på å gjøre en rekke endringer. De foreslår bruk av annen type panel i enkelte rom, og oppgir rom der listverk kanskje kan aksepteres, samt rom der plater av gips og spon kreves sparklet og malt.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 22. mars 2014. De opplyser at de har mottatt henvendelser fra sin engasjerte maler og fra murer. Maleren har opplyst at han ikke kan få fullført sine arbeider i stue og kjøkken før det er montert foringer rundt verandadør og

stuevindu. Mureren opplyses å ha informert om at han ikke kan gjøre seg ferdig i underetasjen før det er ryddet opp. Dessuten hevdes det avtalt i et møte at entreprenøren skulle rive ned montert panel før mureren skulle få slippe til. Både rørlegger og murer opplyses å ha etterspurt fremdriftsplan. Forbrukerne opplyser at de nå leier en leilighet til og med neste uke, og at den overtas av en annen familie 1. april. De vil da selv flytte til sin hytte inntil boligen blir ferdig.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 2. april 2014 etter å ha mottatt et utkast til «Endringskontrakt nr 3» datert 26. mars. I utkastet oppgis det hva som nå skal leveres, spesielt med hensyn til veggoverflater, dører og listverk. På side 2 opplyses det at endringene medfører «økt leveringstid med 2 uker» og «økt byggetid med 7 uker». Forbrukerne kommenterer og spesifiserer de enkelte postene i kontraktutkastet. De reagerer bl.a. på opplyst økt leveringstid og byggetid ved å vise til at de muntlig reklamerte på innvendig panel i desember 2013, og skriftlig 6. januar 2014. Dermed anmoder de om at dette forholdet/kravet «får ligge til etter at huset er ferdig», og tas da. Utkastet til avtale signeres 8. april ved at det for flere poster vises til forbrukernes e-post. Det er satt kryss over postene om økt leveringstid og byggetid.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 4. mai 2014 der de opplyser at de var innom boligen dagen før, og registrerte at snekkerne ikke hadde begynt å montere slettpanel, men at de ved besøk «i dag» så at panel nå var montert på oppgitte steder. De påpeker at den måten panelet skal monteres på krever spesielt stor nøyaktighet, også fordi det ikke skal benyttes lister der panel nå er montert. Det kreves at påpekte forhold, bl.a. med at panel ikke er kappet eksakt 90 grader i endene, rettes opp. Forbrukerne tilbyr seg å veilede snekkerne, men opplyser at det er vanskelig fordi de ikke snakker norsk, og fordi en av dem kun kan litt engelsk. Dermed anmodes det om at entreprenøren tar seg av dette. Også en dørkarm hevdes flyttet/vridd seg

Forbrukerne sender ny e-post til entreprenøren 18. mai 2014. De viser til kontakt tatt 13. og 14. mai og til en rekke uttrykte bekymringer knyttet til utført arbeid i huset, både vedrørende panel og manglende tildekking av parkett. Dessuten påpekes det at det ikke har blitt utført arbeid den siste uken, og at huset har stått ulåst etter at nye snekkere kom inn. Forbrukerne krever at en panelt vegg i kjellerstua må kles om, siden det der er benyttet det som betegnes som en «masse småkapp». Også et hjørne i utleieleiligheten kreves endret, samt forhold omkring baderomsplater. Forbrukerne påpeker at snekkerne snart skal begynne å montere innredninger, og at de selv har betalt mye for disse. Derfor ber de om at entreprenøren sørger for at arbeidene utføres av kompetente håndverkere med sans for nøyaktighet.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 16. juni 2014 der de gir uttrykk for en rekke bekymringer etter å ha besiktiget boligen. De påpeker forhold de krever å få rettet, og anmoder om en felles befaring.

Entreprenøren utarbeider «Økonomisk sluttoppstilling» 4. juli 2014. Den viser at utestående beløp er kr 474 011.

Entreprenøren kaller 10. juli 2014 inn til overtakelsesforretning dagen etter. Han opplyser bl.a. at hans arbeider nå er i ferd med å avsluttes, og at det avholdes en felles befaring i boligen i forbindelse med forretningen.

Det avholdes befaring 11. juli der forbrukerne har med seg en konsulent. De utarbeider en omfattende og systematisk oppsatt mangelliste som angir hva de anser som mangler, men det påpekes at også tidligere påpekte forhold som ikke er utbedret fortsatt er å regne som mangler selv om de ikke er nevnt. Dokumentet innledes med at det ikke ble mulig for entreprenøren å levere et listfritt hus, tross at dette var avtalt i kontrakt. Det opplyses at utestående vederlag holdes tilbake til manglene er utbedret. I tillegg fremsettes krav om dagmulkt for den forsinkelsen som reklamasjonene har medført.

Det gjøres forsøk på avholdelse av overtakelsesforretning 16. juli 2014. I en «protokoll» som kun er signert av entreprenøren opplyses det at forbrukerne nektet å overta 11. juli. Det opplyses at alle punkter i hht til en e-post ble gjennomgått (trolig overstående mangelliste) og at utbedringer av det som var «gjennomførbart» ble lovet innen 3 dager. Entreprenøren skriver at forbrukerne fortsatt nekter å overta.

Det foretas ny befaring 17. juli 2014. Åpenbart med grunnlag i forbrukernes mangelliste fra 11. juli har entreprenøren utarbeidet en tabellarisk oversikt over anførte mangler, der han har tatt inn sine kommentarer. Partene gjennomgår de enkelte punktene og en rekke forhold merkes med «ok». Begge parter signerer, og det avholdes overtakelsesforretning der det i protokollen vises til overnevnte dokument.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 11. august 2014. De redegjør for saken i hht overstående. De anfører at de kun har overtatt hovedleiligheten fordi utleieleiligheten enda ikke er ferdigstilt. Dermed anfører de at de mister leieinntekter på minst kr 5 000 pr måned. De fremsetter dermed krav om dagmulkt fra 1. april 2014 frem til huset i sin helhet står ferdig. Videre krever de at anførte gjenstående mangler utbedres, men disse er ikke konkret listet opp. Det uttrykkes i tillegg usikkerhet med hensyn til om det kan foreligge mangler som enda ikke er oppdaget.

Entreprenøren gir tilsvaer 12. september 2014. Han erkjenner at byggetiden ble lenger enn planlagt, men anfører at det skyldes forbrukernes valg av typen innvendig trepanel, og konsekvensene av at de ikke ville akseptere det han betegner som normal kuving, med henvisning til leverandørens redegjørelse fra 13. januar 2014. Det vises videre til at forbrukerne stoppet monteringsarbeidet etter at mestedelen av panelet var montert, og det anføres at de tok kontakt med «andre instanser» mens ukene gikk. Entreprenøren opplyser at han etter hvert bestemte seg for å levere ny panel, men at han da påpekte at dette ville forsinke byggeprosessen fordi panelet måtte bestilles og forbehandles før levering. Han hevder forbrukerne da ga uttrykk for at tiden ikke var så viktig for dem, da det viktigste var et godt sluttresultat. Det nye panelet som ble levert i hht avtalen med forbrukerne opplyses nå montert. Entreprenøren viser til at han har krevd fristforlengelse 2 ganger, henholdsvis 16. oktober 2013 og 23. januar 2014, siste gang med varsel om byggestans fra 3. januar 2014 inntil forbrukerne hadde fått ferdigstilt malings- og flisarbeider. Han opplyser at firmaet som utførte forbrukernes flisarbeidene jobbet med dette 19. – 20. mai 2014, og at siste rest av slike arbeider ble utført 10. juli. Det anføres dessuten at forbrukerne ikke fremsatte noe krav om dagmulkt ved overtakelsen, at de heller ikke hadde innbetalt slutfakturaen, og at de egentlig ikke ønsket å signere protokollen. Entreprenøren opplyser at han derfor fremmet forslag om en minnelig løsning, men at denne ikke står ved lag dersom forbrukerne vinner frem med sitt krav om dagmulkt. I e-post 9. februar 2015 opplyser entreprenøren at tilbudet gikk ut på at forbrukerne skulle få slippe å betale prisstigning (*fra tilbud 15.12.12 til 15.03.13*) som en kompensasjon for «mindre og større kosmetiske feil/skader».

Entreprenøren viser til at hans avtalte byggetid i kontraktens pkt 9.1 er 281 kalenderdager, inkl 2 perioder på 30 dager som forbrukerne har til å få utført sine arbeider. Etter tillegg for 7 dager juleferie og 21 dager sommerferie kommer han til at boligen skulle vært ferdig etter 309 kalenderdager, dvs til 30. mars 2014. «Betyr at han tar utgangspunkt i datoen for gitt byggetillatelse 24. mai 2013».

Forbrukerne gir tilsvaret som mottas 10. oktober 2014. De anfører at entreprenørens krav om fristforlengelse datert 23. januar 2014 ikke er gyldig, med henvisning til sitt svar fra 29. januar. Kravet om dagmulkt hevdes stilt flere ganger, både muntlig og skriftlig, og sist i møtet 11. juli 2014. For øvrig anfører de at de flere ganger klagde på entreprenørens underentreprenører, både knyttet til mangelfull ledelse og mangelfull fremdriftsplan.

Entreprenøren fremlegger 20. oktober 2014 en signert kopi av mangellista fra 17. juli 2014 der forbrukerne har signert på:

Mangelliste gjennomgått og utført med kunde, bortsett fra punkt 5 i kjellerstue

I overnevnte pkt 5 opplyses det at et defekt dørhåndtak er bestilt, og at det vil bli montert så snart det kommer.

Nemndas sekretariatsleder sender e-post til partene 9. februar 2015 med følgende tekst:

For å få et fullstendig «bilde» av prosessen ønsker vi at dere begge svarer oss på følgende spørsmål:

1. Byggetillatelsen er datert 24. mai 2013. Kan vi gå ut i fra at «entreprenøren» fikk beskjed samme dag, eller foreligger det noe som viser når de mottok beskjeden?
2. Når ble finansieringsbeviset fremlagt for «entreprenøren», jfr kontraktens pkt 7.2?
3. På klageskjemaet er det oppgitt at arbeidet ble påbegynt 8. juli 2013. Var det grunnarbeidene, eller var det de arbeidene «entreprenøren» skulle stå for? Hvis det var grunnarbeidene, når startet da «entreprenøren» med sine? Hvis det var «entreprenøren» sine arbeider, er da «entreprenøren» enig i datoen 8. juli?
4. Det anføres at hybelleiligheten ikke ble overtatt 17. juli 2014. Er dere enige om det? Hvis den ikke ble overtatt da, når skjedde det hvis senere, og hvor finner vi eventuelt det dokumentert?

Forbrukerne svarer 11. februar at byggetillatelse ble purret på av begge parter pga sen saksbehandling i kommunen, og at det var entreprenøren som først fikk skriftlig beskjed.

Finansieringsbeviset opplyses fremlagt for entreprenøren tidlig i prosessen, dvs før gitt byggetillatelse 24. mai 2013.

Vedrørende starttidspunktet for entreprenørens arbeider opplyser forbrukerne at en fullpakket lastebil ankom og parkerte på deres parkeringsplass 7. juli 2013. Kran opplyses bestilt til 8. juli og arbeidet med å reise opp huset var da i gang.

Når det gjelder overtakelsesforretningen 17. juli 2014 vises det til vedlegget til protokollen der utleieleiligheten omtales i eget punkt. Det vises til at det ble avtalt at snekker skulle komme om 5 uker og slutføre leiligheten, og det bekreftes at så skjedde. Forbrukerne opplyser at de etter at arbeidene var utført aksepterte å overta, men at de ikke husker eksakt dato. De anfører imidlertid at de signerte på et dokument som entreprenøren fremla.

Forbrukerne opplyser for øvrig at huset i sin helhet fortsatt har mangler som de vil ta opp med entreprenøren under ett-årsbefaringen. Dessuten anfører de at huset var fryktelig skittent ved overtakelse, og at det bl.a. var svarte fingermerker i tak og på vegger samt limstrimler/tape på gulv. De hevder at håndverkerne konsekvent har utført all saging innomhus, og at alt av tak,

vegger og gulv måtte støvsuges før det kunne vaskes. Dessuten opplyser de at de måtte få malt opp igjen gipstaket i stue og kjøkken med 2 strøk etter vaskingen fordi de ikke fikk det rent nok.

Det opplyses at utleieleiligheten skal leies ut for første gang fra 15.februar 2015.

Entreprenøren svarer på sekretariatets spørsmål 12. februar. Han opplyser at han normalt mottar kommunens byggetillatelse 1 – 2 dager etter at det er fattet vedtak.

Forbrukernes finansieringsbevis opplyses datert 15. mai 2013, dvs før gitt byggetillatelse. 24. mai.

Egne arbeider opplyses startet opp 8. juli 2013.

Når det gjelder overtakelsesforretningen 17. juli 2014, anføres det at «hele huset ble overtatt samtidig», men det erkjennes at det gjenstod noen arbeider i utleieleiligheten som forbrukerne hadde reklamert på.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 8. mars 2013 «*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*». Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 4 413 835.

I pkt 8.2 avtales det at forbrukerne har 60 kalenderdager på seg til å utføre sine grunnarbeider før entreprenøren skal starte med sine arbeider. Etter at han har startet skal forbrukerne utføre arbeider i 2 perioder, hver på 30 kalenderdager. På fremlagt kopi for nemnda er det for hånd påført av siste periode omfatter flislegging. I pkt 9.1 avtales det at utgangspunktet for entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse er når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse (fra kommunen) er gitt, og forbrukerne har stilt avtalt sikkerhet i hht kontraktens pkt 7.2. Entreprenøren skal varsles når forbrukerne er ferdig med sine grunnarbeider. Han skal starte sine arbeider tidligst 42 og senest 84 kalenderdager etter at han har mottatt varselet. Fra det tidspunktet han kan starte avtales byggetiden til 281 kalenderdager, pluss 21 kalenderdager for sommerferie, og 7 dager for henholdsvis jule- og påskeferie. Forbrukernes 2x30 kalenderdager til egne arbeider i entreprenørens oppgitte byggetid er da inkludert.

I pkt 19 om «Særlige bestemmelser» presiseres det at:

Forbrukerens byggetid etter entreprenørens oppstart er angitt i punkt 8.2, og skal utføres hovedsakelig i to arbeidsperioder. Første arbeidsperiode inneholder slik som: Eventuelle gjenstående murerarbeider, støping av våtromsgulv, pipe, brannmur osv. samt tid for uttørking av bygget. Andre arbeidsperiode inneholder slik som: Membranarbeider, flisarbeider, og eller øvrige våtromsarbeider, maler-, tapet-, og gulvarbeider samt alle andre innvendige arbeider som forbrukeren skal utføre innvendig. Når arbeidene er utført og samsvarserklæringer er signert og mottatt av entreprenøren sendes anmodning til kommunen om ferdigattest/brukstillatelse. Entreprenøren tar ikke noe ansvar for den tiden dette tar, når kommunen utsteder slik tillatelse/attest. Byggetiden stopper når kontraktsarbeidet er utført, som normalt er ved overtakelsesforretning. Forbrukeren aksepterer at byggetiden stopper den dagen boligen tas i bruk dersom dette skjer før overtakelsesforretning.

Tegningene viser en bolig i 2 etasjer. I den ene enden i underetasjen er det inntegnet en mindre egen utleieleilighet.

Entreprenøren opplyser at forbrukernes finansieringsbevis foreligger 15. mai 2013. Kommunens byggetillatelse er datert 24. mai 2013.

Partene er enige om at entreprenørens arbeider med huset startet 8. juli 2013.

Boligen skulle kles med behandlet trepanel i flere rom, og det ble i kontrakt nedfelt at det ikke skulle benyttes lister. Det viste seg etter hvert at dette medførte vanskeligheter for entreprenøren. Det leverte og delvis monterte panelet viste seg å kuve mer enn det forbrukerne ville akseptere. Dessuten anførte de at arbeidene ikke var utført med tilstrekkelig nøyaktighet. De reklamerte på forholdene og det oppstod forsinkelser, bl.a. fordi det ble avtalt at montert panel skulle rives ned igjen og ny skaffes og monteres.

I e-post til entreprenøren 22. mars 2014 opplyser de at de nå leier en leilighet, men at den overtas av en annen familie 1. april. De vil da selv flytte til sin hytte inntil boligen blir ferdig.

Det avholdes overtakelsesforretning 17. juli 2014. I et vedlegg der feil og mangler er opplistet kreves det i siste punkt dagmulkt for den forsinkelsen reklamasjonen har medført.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 11. august 2014. De anfører at de kun har overtatt hovedleiligheten fordi utleieleiligheten enda ikke er ferdigstilt, og gjentar kravet om dagmulkt.

Entreprenøren fremlegger 20. oktober 2014 en signert kopi av mangellista fra 17. juli 2014 der forbrukerne har signert på:

Mangelliste gjennomgått og utført med kunde, bortsett fra punkt 5 i kjellerstue

Overnevnte pkt 5 gjelder et defekt dørhåndtak som opplyses bestilt, og som loves montert så snart det kommer.

2.2 Dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at de har mistet leieinntekter fra utleieleiligheten på minst kr 5 000 pr måned fordi den ikke ble ferdig i tide. De erkjenner at det ble avholdt overtakelsesforretning 17. juli 2014, men den hevder de kun gjaldt for hovedleiligheten med henvisning til et vedlegg til protokollen der utleieleiligheten omtales i eget punkt. Det vises der til at det ble avtalt at snekker skulle komme om 5 uker og slutføre arbeidene i leiligheten. Forbrukerne bekrefter at det skjedde, men opplyser at de ikke husker eksakt dato for når alt var ferdig. De hevder imidlertid at de signerte på et dokument som entreprenøren fremla.

Entreprenøren erkjenner at byggetiden ble lenger enn planlagt, men anfører at det skyldes forbrukernes valg av typen innvendig trepanel, og konsekvensene av at de ikke ville akseptere det han betegner som normal kuving. Han viser i den anledning til en befaring foretatt av panelleverandøren, og hans skriftlige redegjørelse datert 13. januar 2014. Det vises videre til at forbrukerne stoppet monteringsarbeidet etter at mestedelen av panelet var montert, og det anføres at de tok kontakt med «andre instanser» mens ukene gikk. Entreprenøren opplyser at han etter hvert bestemte seg for å levere ny panel, men at han da påpekte at dette ville forsinke byggeprosessen fordi panelet måtte bestilles og forbehandles før levering. Han hevder forbrukerne ga uttrykk for at tiden ikke var så viktig for dem, da det viktigste var et godt sluttresultat.

Entreprenøren viser videre til at han har krevd fristforlengelse 2 ganger, henholdsvis 16. oktober 2013 og 23. januar 2014.

I det første varselet oppgir han at han måtte innstille sine arbeider fra 4. oktober fordi forbrukerne ikke har sørget for «støping av gulv i 2. etg», og fordi det ikke er foretatt «inntilfylling av grunnmur på nedsiden av huset». Når forbrukerne har gitt beskjed om at dette er gjort opplyses det at det vil bli foretatt en kontroll. På fremlagt kopi for nemnda har forbrukerne krysset av for at de ønsket å delta på kontrollbefaringen. De opplyser også at deres arbeider ble ferdig 1. november 2013.

I det andre varsles det om byggestans fra 3. januar 2014 inntil forbrukerne hadde fått ferdigstilt sine malings- og flisarbeider, samt oppretting av flytende gulv i underetasjen. Forbrukerne svarer imidlertid 29. januar 2014 at entreprenøren stoppet sine snekkerarbeider på grunn av reklamasjonen på trepanelet. Dessuten anfører de at de ikke kan gjøre seg ferdig med sine arbeider før entreprenøren har utført angitte gjenstående arbeider og ryddet.

I sitt siste tilsvare 12. februar 2015 anfører entreprenøren at «hele huset ble overtatt samtidig», dvs 17. juli 2014, men det erkjennes at det gjenstod noen arbeider i utleieleiligheten som forbrukerne hadde reklamert på. Det anføres dessuten at forbrukerne ikke fremsatte noe krav om dagmulkt ved overtakelsen, og at de heller ikke hadde innbetalt slutfakturaen. Forbrukerne hevder imidlertid at kravet om dagmulkt ble fremmet flere ganger, og viser spesielt til at det er medtatt til slutt i deres oppsatte mangelliste fra 11. juli 2014.

Entreprenøren har 20. oktober 2014 fremlagt kopi av mangellista fra 17. juli 2014 der forbrukerne har signert på:

Mangelliste gjennomgått og utført med kunde, bortsett fra punkt 5 i kjellerstue

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det tas utgangspunkt i at partene er enige om at entreprenørens arbeider startet 8. juli 2013. I hht kontraktens pkt 9.1 hadde entreprenøren 281 kalenderdager på seg til å fullføre arbeidene, med tillegg for ferier.

Nemnda kommer imidlertid til at entreprenøren gis medhold i sitt første krav om fristforlengelse fra 4. oktober, fremsatt 16. oktober 2013. Det vises til at forbrukerne ubestridt har opplyst at de var ferdig med de arbeidene som forsinket entreprenøren 1. november. Forbrukerne har ikke bestridt entreprenørens krav, og det kommenteres heller ikke i tilsvaret fra 10. oktober 2014 der det andre kravet datert 23. januar 2014 avvises. Nemnda kommer således til at entreprenøren innrømmes et tillegg på 27 kalenderdager for denne perioden. Når det gjelder det andre varslet om fristforlengelse har entreprenøren ikke bestridt forbrukernes innsigelser i deres e-post fra 29. januar 2014. Nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at forbrukerne ikke kunne få fullført sine oppgitte arbeider som krevd, før entreprenøren hadde foretatt ryddig og ferdigstillelse av diverse arbeider. Dermed gis det ikke tillegg i byggetid knyttet til dette varslet.

Nemnda kommer etter dette til at entreprenørens frist for overlevering var etter 343 kalenderdager der det er gitt tillegg for ferier (21 + 7 + 7) og overnevnte forsinkelse på 27 kalenderdager. Med utgangspunkt i 8. juli 2013 gir det frist 16. juni 2014.