

Protokoll i sak 794/2015

for

Boligtvistnemnda

17.06.15

Saken gjelder: Krav om dagmulkt

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 11. september 2013 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Forbrukeren kjøper en eierseksjonsleilighet i et sameie. Vederlaget avtales i pkt 5.3 til kr 2 201 662.

I klagen for nemnda anfører forbrukerens advokat at «ferdigstillelse og innflytting ble opplyst å være ca 01.10.14», men det er ikke oppgitt noen frist i kontraktens pkt 7.1. I pkt 17 «Særlige bestemmelser» opplyses det imidlertid i første setning at entreprenøren «gir melding til forbruker når boligen er klar til overtakelse».

Et dokument benevnt «Rutiner for byggefasen», datert 4. juni 2013, utgjør ett av vedleggene til kontrakten. Enkelte utsagn hentet fra dette:

Pkt 1. «Prosjektet» Underpunkt 1.3 tredje ledd, første setning:	Totalentreprenøren bærer risikoen for utførelse og ferdigstillelse av prosjektet til avtalt tid og pris
Pkt 1.3 «Fremdriften»:	Ferdigstillelse av eventuelle tilleggsarbeider avtales direkte med totalentreprenøren
Pkt 1.4 «Særmøter med leilighetseiere andre ledd:	Totalentreprenøren er ansvarlig for hele leveransen i prosjektet
Pkt 1.6 «Endringer» siste ledd:	«Entreprenøren» er som totalentreprenør, garantiansvarlig for alle leveransene.. «Entreprenøren» skal ha 10 % påslag til oppfølging av endringsbestillinger hos underentreprenører

Det avholdes «Produksjonsmøte» 29. oktober 2013 der partene gjennomgår kontrakt og vedlegg i hht en oppsatt sjekkliste. I et pkt om «Byggetid/innflytting» opplyses:

Byggetid:	Etter nærmere avtale
	Foreløpig beregnet til 01.10.14 i uke 40

Sjekklista er signert av begge parter.

Entreprenøren har utarbeidet en «Foreløpig fremdriftsplan» datert 28. mars 2014 som 31. mars sendes alle hans underentreprenører og kunder i prosjektet. I klagen for nemnda anfører forbrukerens advokat at planen viser at forbrukerens leilighet skal være ferdig til overtakelse i uke 37, men det fremgår ikke av den kopien av planen som er fremlagt for nemnda. Den omhandler i alt 5 leiligheter, der den første av disse oppgis med «Overlevering» i uke 38. Det fremgår ikke av kontrakten eller partenes redegjørelse hvilken av leilighetene i planen som tilhører forbrukeren.

Entreprenøren sender 29. august 2014 «Varsel om overtakelse» til forbrukeren. Den opplyses planlagt til 30. september. I første «kulepunkt» opplyses det at:

- Hvis den ene av partene ikke møter uten gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakelse alene

I klagen for nemnda opplyser forbrukerens advokat at partene møtte til overnevnte, men at overtakelsesforretningen raskt ble avbrutt fordi leiligheten langt fra var ferdig. (I tilsvar 26. januar 2015 opplyser imidlertid entreprenøren at forbrukeren ikke selv møtte, men at han stilte med sin mor og bestefar) Advokaten anfører at det pågikk arbeid fra «flere byggefag inne i leiligheten», herunder elektro, murer og rørlegger, og at det verken var installert toalett eller vannkraner, samt at strøm ikke var tilkoblet. Dessuten hevdes malerarbeid å ha pågått på flere flater. Dermed hevdes leiligheten ikke egnet for beboelse. Det fremlegges 4 fotografier som opplyses å underbygge dette.

Entreprenøren sender 23. oktober 2014 nytt «Varsel om overtakelse», nå med oppgitt dato 29. oktober. Forbrukeren bekrefter 23. oktober at han stiller til fastsatt tid, og at et firma som utfører tapetseringsarbeider kun har igjen å bytte tapet i «det store soverommet». Et annet firma skal få beskjed om å gjøre seg ferdig med det de skal. Forbrukeren opplyser at han også har snakket med rørleggeren som skal komme dagen etter å «sette på spring på badet» samt skru på vannet. Han informerer samtidig om at han vil kreve dagmulkt for forsinket overlevering, og spør om entreprenøren er villig til å «utbetale dette».

Forbrukeren har tatt kontakt med advokat, og videresender overnevnte e-post til advokaten 27. oktober etter en telefonsamtale.

Forbrukeren skriver «Fullmakt» til sin mor 29. oktober 2014, slik at hun kan representere han «ved besiktigelse og overtakelse» av leiligheten. Han opplyser at hun kan ta beslutninger i hans sted.

Forbrukerens advokat skriver til entreprenøren 30. oktober 2014. Det vises til at leiligheten ikke ble overtatt ved forsøket på overlevering 30. september fordi det gjenstod arbeider i et omfang og av en slik karakter at det var rimelig for forbrukeren å nekte overtakelse. Det bekreftes imidlertid at overtakelsen fant sted 29. oktober. Dermed anføres det at forsinkelsen ble på 30 dager. Det hevdes at forbrukeren ikke hadde noe ansvar for dette. Dermed vises det til buofl § 18 om dagmulkt, og fremsettes krav om minimum kr 66 000 beregnet for 30 kalenderdager med en oppgitt dagsats på minst kr 2 200 basert 1 ‰ av samlet avtalt vederlag i kontrakt. Beløpet kreves overført innen 14 dager. Dersom entreprenøren ikke vil betale, anmodes det om han oppgir det faktiske og rettslige grunnlaget for standpunktet.

Entreprenøren svarer 6. november 2014. Han bestrider at det 30. september 2014 gjenstod arbeider i et slikt omfang at forbrukeren kunne nekte å overta. Det som anføres å ha gjenstått av egne arbeider hevdes kun å ha vært «montering av en kran på kjøkken», og det hevdes at rørleggeren var til stede for å montere denne. Entreprenøren hevder at de øvrige arbeidene som gjenstod var arbeider som forbrukeren hadde bestilt direkte av underentreprenør, slik at de ikke inngikk i hans leveranse. Det anføres at forbrukeren ikke ville overta 30. september «etter ønske fra sin mor og bestefar», og at begge parter ble enige om at overtakelsen ikke skulle gjennomføres denne dagen fordi forbrukeren først ville få «alle sine leveranser på plass». Kravet om dagmulkt opplyses å ha kommet overraskende siden det var forbrukeren selv og hans mor og bestefar som ønsket utsettelsen.

Entreprenøren anfører, med henvisning til buofl § 15, at han kunne ha tvunget igjennom overtakelsen 30. september da det ikke forelå feil eller mangler som ga forbrukeren en rimelig grunn til å nekte. Dermed avslås kravet om dagmulkt.

Forbrukerens advokat skriver til entreprenøren 19. november 2014. Han viser bl.a. til overnevnte gjengitte utdrag fra «Rutiner for byggefasen». Dermed bestrides det at entreprenøren ikke hadde ansvaret for arbeider som forbrukeren hadde bestilt direkte av underentreprenørene, og at entreprenøren kunne ha tvunget igjennom overlevering 30. september. Det bestrides videre at det var forbrukeren som ønsket en utsettelse. Årsaken hevdes kun å være knyttet til manglende ferdigstillelse. Dermed varsles entreprenøren om at det vil bli tatt rettslige skritt dersom forbrukerens krav, inkl påløpte renter, ikke er betalt innen 14 dager.

Forbrukeren fremmer 12. januar 2015, via sin advokat, sak for Boligtvistnemnda. Det redegjøres for tvisten i hht overstående og fremsettes krav om dagmulkt stor kr 66 000, med tillegg for forsinkelsesrenter fra 30. november til betaling skjer. Det kreves også at forbrukeren skal tilkjennes sakens kostnader.

Entreprenøren gir tilsvaer 26. januar 2015. Han anfører at forbrukeren ikke selv stilte til overtakelsesforretning 30. september 2014, men at hans mor og bestefar, uten forvarsel, møtte på vegne av han. Det hevdes at de ikke fremviste noen fullmakt som viste at de kunne representere forbrukeren. Entreprenøren viser i den anledning til første «kulepunkt» i innkallingen om at:

- Hvis den ene av partene ikke møter uten gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakelse alene

Entreprenøren opplyser at han valgte å utsette overleveringen fordi det på et tidlig tidspunkt oppstod uenighet om leiligheten var i en slik stand at den kunne overtas. Utsettelsen hevdes også ønsket av forbrukerens representanter, slik at det var enighet om den. Når det gjelder gjenstående arbeider som forbrukeren hadde bestilt direkte av underentreprenørene, hevder entreprenøren at disse ikke var videreformidlet til han slik at de fremstod som «ukjente» på overtakelsestidspunktet. Det hevdes at forbrukerens representanter påpekte feil og mangler, men at de ikke påpekte at det var deler av leveransen som ikke var levert. Entreprenøren hevder igjen at overtakelsen kunne vært gjennomført 30. september 2014, og at eventuelle «utbedringer på eksempelvis tapet og fliser» kunne blitt utført etter at forbrukeren hadde flyttet inn. Det fremgår at forbrukeren heller ikke selv stilte til overtakelsesforretningen 29. oktober 2014, men at han da stilte med representanter med gyldig fullmakt. Denne vedlegges.

Dersom Boligtvistnemnda kommer til at forbrukeren har rett på dagmulkt, påpekes det at dagsatsen i hht buofl § 18 er 0,75 ‰ av samlet vederlag, og ikke 1 ‰ som krevd, siden tomt også inngår i handelen.

Forbrukerens advokat gir tilsvaer 18. februar 2015. Det bestrides at forbrukerens mor og bestefar ikke kan anses som «lovlige representanter» ved forsøket på overlevering 30. september 2014. Årsaken til at forbrukeren ikke selv kunne stille opplyses å være at han skulle avlegge eksamen i form av fagprøve samme dag. Det hevdes at forbrukerens representanter stilte med en skriftlig fullmakt som ble levert entreprenørens representant ved starten av møtet. I en «Erklæring» datert 16. februar 2015, undertegnet av 2 av forbrukerens familiemedlemmer, opplyses det at man så at forbrukerens mor overrakte fullmakten.

Entreprenørens anførsel om at overtakelsen ble utsatt i hht en avtale mellom partene hevdes å stå i motstrid til hans utsagn om at forbrukerens representanter ikke stilte med fullmakt. Det bestrides videre at utsettelsen skjedde etter ønske fra forbrukerens representanter, men det erkjennes at de nektet å overta pga betydelige gjenstående arbeider. I den grad det hadde blitt avtalt en utsettelse, anføres det at det ville vært nærliggende å få det protokollert. Dermed opprettholdes fremsatte krav.

Entreprenøren gir tilsvaer 10. mars 2015. Han står fast ved at de som møtte på vegne av forbrukeren til overtakelse 30. september 2014 ikke stilte med en skriftlig fullmakt fra forbrukeren, og påpeker at det heller ikke er fremlagt noe slikt dokument. Kravet om dagmulkt avvises fortsatt.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 11. september 2013 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført». Forbrukeren kjøper en eierseksjonsleilighet i et sameie. Vederlaget avtales i pkt 5.3 til kr 2 201 662.

I klagen for nemnda anfører forbrukerens advokat at «ferdigstillelse og innflytting ble opplyst å være ca 01.10.14», men det er ikke oppgitt noen frist i kontraktens pkt 7.1. I pkt 17 «Særlige bestemmelser» opplyses det imidlertid i første setning at entreprenøren «gir melding til forbruker når boligen er klar til overtakelse».

Entreprenøren kaller inn til overtakelsesforretning 30. september 2014, men den «avbrytes» fordi det hevdes at det er for meget arbeid som gjenstår.

Overtakelsesforretningen gjennomføres 29. oktober 2014. Forbrukeren hevder at det var 30 dager for sent. Det fremsettes krav om dagmulkt, men entreprenøren bestrider grunnlaget.

Forbrukeren fremmer dermed sak for Boligtvistnemnda 12. januar 2015, via sin advokat. Det fremsettes krav om dagmulkt stor kr 66 000 basert på 1 ‰ av avtalt vederlag pr dag, med tillegg for forsinkelsesrenter fra 30. november 2014 til betaling skjer. Det kreves også at entreprenøren skal dekke saksomkostningene.

2.2 Dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at det var avtalt overlevering 1. oktober 2014. Han viser til at overtakelsesforretningen først fant sted 29. oktober og krever dermed dagmulkt for 30 dager med tillegg for forsinkelsesrenter

Entreprenøren viser på sin side til at det ble innkalt til overtakelsesforretning 30. september 2014, men at forbrukeren da ikke stilte selv. Det fremgår at han var representert med sin mor og sin bestefar, og hevdes at de uten forvarsel møtte på vegne av han. Det hevdes videre at de ikke fremviste noen fullmakt som viste at de kunne representere forbrukeren, men det bestrides av forbrukeren som hevder at entreprenøren fikk en slik fullmakt, bekreftet i en «Erklæring» datert 16. februar 2015, underskrevet av 2 av forbrukerens familiemedlemmer.

Forbrukeren hevder at overleveringen 30. september ble avbrutt fordi hans representanter ikke ville overta fordi det gjenstod for meget av innvendige arbeider. Entreprenøren bestrider ikke at det gjenstod arbeider, men han hevder mestedelen av disse var arbeider som forbrukeren hadde avtalt direkte med hans underentreprenøren, uten at han var holdt orientert. Uansett hevder han at det kun dreide seg om en utsettelse som partene var enige om, og at han dessuten kunne hevde at leiligheten var overtatt med grunnlag i første «kulepunkt» i innkallingen om at:

- Hvis den ene av partene ikke møter uten gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakelse alene

Forbrukeren viser på sin side til diverse punkter i dokumentet «Rutiner for byggefasen»:

Pkt 1. «Prosjektet» Underpunkt 1.3 tredje ledd, første setning:	Totalentreprenøren bærer risikoen for utførelse og ferdigstillelse av prosjektet til avtalt tid og pris
Pkt 1.3 «Fremdriften»:	Ferdigstillelse av eventuelle tilleggsarbeider avtales direkte med totalentreprenøren
Pkt 1.4 «Særmøter med leilighetseiere andre ledd:	Totalentreprenøren er ansvarlig for hele leveransen i prosjektet
Pkt 1.6 «Endringer» siste ledd:	«Entreprenøren» er som totalentreprenør, garantiansvarlig for alle leveransene.. «Entreprenøren» skal ha 10 % påslag til oppfølging av endringsbestillinger hos underentreprenører

Dermed bestrides det at entreprenøren ikke hadde ansvaret for de arbeider som forbrukeren hadde bestilt direkte av underentreprenørene, og at entreprenøren kunne ha tvunget igjennom overlevering 30. september.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har ikke bestridt at han hadde totalansvaret for fremdriften. Han må selv ha ansvaret for at hans underentreprenører eventuelt ikke holdt han tilstrekkelig orientert om omfang og fremdrift vedrørende leveranser og arbeid forbrukeren hadde bestilt direkte av disse.

Entreprenøren har heller ikke bestridt at det var avtalt overlevering innen 1. oktober 2014, til tross for at kontrakten ikke oppgir byggetid, og til tross for at byggetiden i sjekklista kun oppgis som «foreløpig beregnet til 01.10.14 i uke 40». Det vises også til forbrukerens utsagn om at det muntlig kun ble avtalt «ca 01.10.14» da kontrakten ble signert, og at entreprenørens fremlagte fremdriftsplan datert 28. mars 2014 er merket «Foreløpig». Nemnda behøver ikke ta standpunkt til om entreprenøren eventuelt kunne ha hevde at leiligheten var overtatt

30. september 2014, med grunnlag i første kulepunkt i innkallingen, og en eventuell manglende fullmakt fra de som stilte på vegne av forbrukeren, siden en slik påstand ikke ble fremsatt da det måtte vært gjort. Nemnda kommer følgelig til at entreprenøren skal betale dagmulkt fra 1. til 29. oktober, dvs for 28 kalenderdager, med 0,75 ‰ av samlet avtalt vederlag pr dag, jfr buofl § 18. Med dagsats kr 1 651,25 blir totalbeløpet kr 46 234,86. I tillegg skal entreprenøren betale forsinkelsesrenter av beløpet fra 30. november 2014 til betaling skjer.

2.3 Saksomkostninger

2.3.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda har forbrukeren fremsatt krav om at entreprenøren skal dekke hans saksomkostninger. Det er ikke oppgitt noe beløp, men nemnda viser til at forbrukeren har benyttet advokat.

Entreprenøren har ikke konkret kommentert kravet.

2.3.2 Nemnda synspunkter

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes.

Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Entreprenøren skal betale dagmulkt stor kr 46 234,86. I tillegg skal han betale forsinkelsesrenter av beløpet fra 30. november 2014 til betaling skjer.
- Forbrukeren gis ikke medhold vedrørende krav om å få dekket saksomkostninger