

Protokoll i sak 810/2015

for

Boligtvistnemnda

16.12.15

Saken gjelder:

Krav om dagmulkt, uenighet om betaling for ekstraarbeider samt
forsinkelsesrenter pga for sen betaling

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 26. mars 2014 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt». Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 3 981 500. I pkt 8.2 opplyses det at forbrukerne kan utføre egeninnsats i 21 kalenderdager etter at entreprenøren har startet sine arbeider, men før overtakelsen. I pkt 9.1 oppgis total byggetid (ekskl ferier) til 256 kalenderdager, der de overnevnte 21 dagene er inntatt. I pkt 19 under «Særlige bestemmelser» opplyses det at:

Antatt oppstarttidspunkt for tømrerarbeid er veke 17-2014. I det antallet kalenderdager som entreprenør disponerer er ikke betongarbeid i forbindelse med ringmur og grovstøp medtatt. Dette er utelatt sidan betongarbeidet allerede er starta opp.

Oppstarttidspunkt tar ikke utgangspunkt i dato for igangsettingsløype/byggeløype. Første arbeidsperiode for forbruker er tiltenkt maler- og gulvleggerarbeider

Det avtales i hovedpunkt 12.1 at boligen skal overtas ved overtakelsesforretning.

En «Leveringsbeskrivelse» datert 17. februar 2014 er vedlegg til kontrakten. Det fremgår at det er en rekke ytelser som entreprenøren ikke skal levere, og som forbrukerne dermed skal ordne med selv. Blant disse er alt innvendig rørleggerarbeid.

I e-post til forbrukerne 24. april 2014 orienteres de om hvem som skal være deres kontaktperson gjennom byggeprosessen. Tømrerarbeidet opplyses å ha startet 22. april, og med avtalt byggetid 284 kalenderdager inkl. 21 + 7 dager til ferier, vises det til at fristen for ferdigstilling er 31. januar 2015. Forbrukerne har tidligere samme dag kommet til samme dato.

Partene inngår 21. mai 2014 «Endringskontrakt 02». Den dreier seg om endringer vedrørende utvendig kledning. Tillegg kr 17 193,75 inkl mva. I en egen post om «Fristforlengelse» opplyses det at endringene medfører at byggetiden forlenges med 1 kalenderdag.

I tilsvaret til nemnda mottatt 25. juni 2015 bekrefter forbrukerne at de har gitt uttrykk for at de kunne være med på å betale for deler av tilleggsarbeidene, men at uenigheten dreier seg om beløpets størrelse. De viser til at de allerede, i hht endringskontrakt 05, har betalt tillegget for selve flisene (kr 10 080 + mva) og det uttrykker derfor undring over det store mottatte tilleggskravet. Forbrukerne viser videre spesielt til kontraktens pkt 10.2 der det heter at:

Entreprenøren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.

Dette hevdes ikke gjort i angjeldende tilfelle. Forbrukerne anfører at entreprenørens krav utgjør et tillegg på ca 50 % i forhold til opprinnelig mottatt tilbud, og at prisene er for høye i forhold til priser de hevder at de selv har innhentet fra andre. De opplyser at de derfor kun er villige til å betale 15 % av beløpet (dvs kr 6 290,63), og at det er grunnen til at de ikke har signert endringskontrakten.

Forbrukerne viser spesielt til en uenighet mellom partene knyttet til den etablerte hylla i veggen i dusjnisen. De anfører at de bestilte en hylle med mål 30 x 40 cm (oppgir ca 30 x 50 cm i e-post til entreprenørens byggeleder 16. desember 2014) mens den som er levert hevdes å måle 27 x 27 cm.

I tilsvaret 19. august 2015 opplyser entreprenøren (daglig leder) at han er helt ukjent med at det skal være bestilt hylle med mål 30 x 40 cm. Han anfører at det var avtalt 30 x 30 cm som også hevdes levert. Det antydes at noe av «uklarheten» kan være at det på arbeidstegninger alltid angis mål tatt på bindingsverket før det platekles og i tillegg monteres fliser, og at sluttmålene dermed blir mindre. Utsagnet om inngått avtale på byggeplassen gjentas i tilsvaret 21. september 2015, men det erkjennes og beklages at avtalen ikke kan dokumenteres. Det vedlegges også et fotografi at et soilrør som opplyses montert i samme «fakket» i veggen i dusjen som skulle ha hylla, og der hylla i hht avtalen er etablert. Entreprenøren viser til at åpningen mellom stenderne er 55 cm og at soilrørets diameter er 11 cm. Når røret, som er montert av forbrukernes rørlegger, er montert slik det fremgår av bildet, anføres det at hylla måtte bli mindre enn forbrukernes opprinnelige ønske, nedfelt i e-posten fra 16. desember 2014.

Forbrukerne bestrider imidlertid på sin side at det skal være avtalt 27 x 27 cm.

Forbrukerne påpeker videre at porselensvasken i badet måtte «skjæres til fordi toalettassen ikke ble bygget» som bestilt.

Entreprenøren hevder imidlertid at han fikk beskjed av rørleggeren at det måtte være minst 1,2 m åpning mellom vegg og toalettasse, og at åpningen derfor ble etablert med et mål på 1,215 m. Servantskapet opplyses levert med bredde 1,2 m, men servanten opplyses å ha hatt en «bul» på kanten som stakk utenfor skapets bredde slik at tilpassing måtte foretas. Entreprenøren understreker at rørleggerarbeidet (i hht leveransebeskrivelsens pkt S) ikke var med i hans leveranse, og at forbrukerne selv hadde ansvaret for dette. Forholdet hevder dessuten informert om og avklart tidligere, uten uenighet om konklusjon.

Forbrukerne viser på sin side til at de i e-post 22. februar 2015 til entreprenørens byggeleder informerte om at åpningen for servant og baderomsmøbel var for liten, og at han derfor måtte sjekke dette nærmere opp. De hevder at de etter det fikk beskjed om at tømmerne hadde kontroll på dette, og at tømmerne dermed fikk anledning til å avtale hva som skulle skje direkte med rørleggeren. Forbrukerne anfører imidlertid at entreprenøren må stå ansvarlig for det

disse ble enige om. Selv om forholdet ikke er blant de det kreves at entreprenøren skal utbedre, krever forbrukerne at nemnda skal ta forholdet med i sin vurdering av saken, da det anføres å vise hvordan entreprenøren opererer og behandler deres saker.

I tilsvaret 21. september bestrider entreprenøren at han ikke fulgte opp forholdet. Han hevder bl.a. at han fikk bekreftet fra forbrukernes rørlegger at han skulle få til monteringen av servanten med det målet som var.

Forbrukerne kommenterer posten i endringskontrakt 08 om «summing fall store fliser» (sparking/tilpassing). De hevder at dette tilleggsarbeidet skyldes at betonggulvet måtte avrettes for å tilrettelegge for flisene fordi det var støpt skjevt. Det stilles videre spørsmålsteget ved posten om «membran toalettkasse BAD», da det her dreier seg om en innebygget kasse i vegg som forbrukerne åpenbart antar ikke trenger noen membran.

I tilsvaret 19. august 2015 hevder imidlertid entreprenøren at membranen er nødvendig nettopp fordi sisterna er innebygd i vegg, og at en eventuell lekkasje da ville fått store konsekvenser om membran ikke var etablert. (Også forskriftskrav)

Forbrukerne vil heller ikke akseptere posten om «tilpasning sluk», da det anføres at det alltid vil være sluk i badet.

Entreprenøren hevder imidlertid at det var forbrukerne som ba sin rørlegger montere et såkalt «rennesluk» (et relativt smalt bredt sluk i form av en «renne» helt inntil veggen). En slik sluktype anføres å medføre mer skjæring og tilpassing av fliser enn et vanlig sluk. Det påpekes at det kun er tatt tilleggsbetaling i det badet der denne typen sluk er montert.

En post om «sjakt skittentøy tilpasning flis» avvises med at det er tatt betaling for sjakta allerede i endringskontrakt 01. Det bemerkes at det der også er tatt betaling for toalett Kassene, selv om teksten kun omtaler «veggmontert toalett». Forbrukerne påpeker at de har anmodet om å få en bedre dokumentasjon på postene i endringskontrakt 08.

Entreprenøren opplyser at han i endringskontrakt 01 kun har krevd tilleggsbetaling for tømmerarbeidet knyttet til overnevnte skittentøysjakt, og at det samme gjelder for toalett kasse. Han erkjenner at det kanskje burde fremgått bedre av teksten, men han hevder at forbrukerne, gjennom dialog med han, må ha vært innforstått med dette.

Entreprenøren erkjenner videre at han skulle ha forelagt forbrukerne endringskontrakt 08 tidligere, og i forkant av den uenigheten som oppstod. Han anfører imidlertid at han hadde en god dialog med dem, og at de hadde en felles forståelse omkring tilleggs kostnadene.

Forbrukerne bekrefter i tilsvaret mottatt 25. juni 2015 at de holder igjen kr 10 000 for flisarbeidet i dusjen som hevdes ikke å være kvalitetsmessig utført. De anfører at det var enighet om dette ved overtakelsen. Beløpet er i hht entreprenørens opplysning i klagen for nemnda. I tilsvaret 19. august 2015 opplyser imidlertid entreprenøren at det nå er enighet om dette forholdet, og at det derfor er «ute av verden». Det er ikke bestridt av forbrukerne.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Det vises til buofl § 42. *Justering for endringer og tilleggsarbeid*

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

Det vises også til teksten i kontraktens pkt 10.2 der det heter at:

Entreprenøren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.

«Endringskontrakt 08» inneholder en rekke poster med oppgitte enhetspriser i form av «rundsum». Beløpene bærer preg av å være fastsatt på forhånd som en slags standardpris for det som er utført. Den prislista entreprenøren har fremlagt fra en annen murer/flislegger kan tyde på at det ikke er unormalt å operere med enhetspriser, og at han derfor også kunne innhentet en tilsvarende liste fra sin murer/flislegger, slik at den kunne vært presentert for forbrukerne på forhånd. Nemnda legger til grunn at entreprenøren erkjenner at han skulle ha forelagt forbrukerne endringskontrakt 08 tidligere, og i forkant av den uenigheten som oppstod. Selv om han anfører at han hadde en god dialog med dem, og at de hadde en felles forståelse for at det ville påløpe tilleggskostnader, kommer nemnda til at han ikke i tilstrekkelig grad og tidnok informerte dem om hva de kunne forvente av slike, jfr innholdet bak bokstav b) i lovens § 42. På den annen side ble de til en viss grad informert i e-post 27. januar 2015, der entreprenøren opplyser at:

Det som blir ekstra i forbindelse utførelsen murerarbeid og dusjhylle tar me ein gjennomgang med mureren på, så snart badene er ferdig

Nemnda legger til grunn at det var forbrukerne som bestilte endringene/tilleggene, og at de derfor måtte forstå at de ville motta et tilleggskrav, jf overnevnte § 42. Da det ikke ble avtalt beløp på forhånd skal justering av vederlag «skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke», jf siste ledd i overnevnte § 42, det vil si at arbeidene utføres som regningsarbeid.

Entreprenøren og hans murer har ikke i detalj spesifisert sitt forbruk av tid og materialer medgått til tilleggs- og endringsarbeidene. Dermed foreligger det ikke et tilstrekkelig grunnlag for å kunne vurdere de enkelte kostnadselementene slik det skal la seg gjøre når det dreier seg om regningsarbeidet. Nemnda kommer etter dette til at entreprenøren ikke fullt ut får dekket sitt krav stort 41 937,50. Forbrukerne skal dermed betale et beløp skjønnsmessig fastsatt til kr 30 000.

2.4 Forsinkelsesrenter

2.4.1 Partenes anførsler

Entreprenøren viser i klagen for nemnda til endringskontrakt 07, og at det der er oppgitt forfallsdato og når betaling var registrert på hans konto for 3 fakturaer. Han hevder han i hht kontrakt og normale regler har krav på oppgitte forsinkelsesrenter på til sammen kr 9 002,45 siden forsinkelsene ikke skyldes forhold på hans side.

Forbrukerne bestrider kravet ved å anføre at entreprenøren ikke hadde opplyst på fakturaene (ikke fremlagt for nemnda) at det ville påløpe forsinkelsesrenter ved for sen betaling, og at han ikke purret på betalingene. Eneste unntak som erkjennes er i entreprenørens e-post fra

23. desember 2014. Entreprenøren hevder imidlertid at han i tillegg purret flere ganger via telefon.

Forbrukerne viser spesielt til en faktura de mottok 10. desember 2014. De anfører at den ble sendt dem 7 dager før entreprenøren var ferdig med de arbeidene som utløste betalingsplikt, og at kravet om forsinkelsesrenter kunne vært unngått om arbeidet var utført før fakturaen ble sendt.

Forbrukerne hevder at de kan dokumentere at de har levert alle fakturaer til bankens byggkontrollør før forfall, og at de skulle «igjennom» vedkommende før utbetaling. Det anføres at dette kan ta litt tid hvis man har helligdager innimellom slik at betalingen forsinkes noen dager. Forholdet hevdes å være utenfor deres kontroll.

Entreprenøren hevder imidlertid at han må sende faktura før det arbeidet som i hht betalingsplanen utløser betalingsplikt er fullført, fordi forbrukerne og deres byggelånskontrollør samt banken skal ha tid til å behandle den. Han viser spesielt til korrespondansen med forbrukerne om overnevnte faktura. Entreprenøren anfører at han ikke kan lastes for at forbrukernes bank ikke har tilfredsstillende rutiner for å behandle utbetalinger fra byggelån i forbindelse med fravær og ferie hos sine ansatte.

Forbrukerne hevder på sin side at de ikke bare kan stole på at arbeidene blir fullført i tide, og bare sende faktura til bankens byggelånskontrollør for utbetaling innen forfallsdatoen. De antar at årsaken til at entreprenøren sender ut fakturaer for tidlig er at han da kan få betalingen 1 – 2 uker før betalingsplikten inntreffer. Hadde entreprenøren ventet med fakturering til arbeidene var fullført, anfører de at de ville hatt 10 dager på seg til å betale.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Det er ikke noe krav om at det på faktura skal være opplyst at det påløper renter hvis det betales for sent, selv om det er relativt vanlig. Det må aksepteres at fakturaer sendes forbrukere før de arbeidene det skal betales for, i hht en betalingsplan, er fullført. Forbrukere må selv påse at utbetaling fra deres byggelån ikke skjer før arbeidet er fullført. I den grad det betales for sent i forhold til oppgitt forfallsdato kan entreprenøren kreve forsinkelsesrenter, forutsatt at forsinkelsen ikke skyldes han. Nemnda kan ikke se at det er tilfelle i angjeldende sak. Selv om forbrukerne i tilsvaret hevder at entreprenøren ikke hadde fullført de arbeidene som utløste betalingsplikt knyttet til en av de aktuelle fakturaene, så stemmer ikke det med deres bekreftelse på det motsatte i e-post til entreprenøren 23. desember 2014. Der opplyser de at de aktuelle arbeidene var fullført sent samme dag fakturaen forfalt til betaling 19. desember.

Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne skal betale krevde forsinkelsesrenter i hht «Endringskontrakt 07» med kr 9 002,45

3. Konklusjoner

- Forbrukerne skal betale for tilleggsarbeider knyttet til flislegging, skjønnsmessig fastsatt til kr 30 000.
- Forbrukerne skal betale krevde forsinkelsesrenter i hht «Endringskontrakt 07» med kr 9 002,45
- Forbrukerne gis ikke medhold i kravet om dagmulkt

«Endringskontrakt 01» er signert 23. mai 2014. Den dreier seg om endringer/tillegg vedrørende vindu, skyvedører, klosett, skittentøysjakt, nedløpsrør etc. Tillegg kr 44 807,50 inkl mva. Det opplyses at endringene medfører at byggetiden forlenges med 3 kalenderdager.

På en fremlagt kopi merket «Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk» fremgår det at forbrukernes bank tar pant stor kr 4 millioner i forbrukerens eiendom 4. juni 2014. Ytterligere pant stor kr 1 million tas 12. februar 2015.

To dager etter første pant betaler forbrukerne 2 stk fakturaer, den ene med opplyst forfall 15. mai, den andre 18. mai. (Ikke fremlagt for nemnda) I «Endringskontrakt 07» datert 3. mars 2015 krever entreprenøren renter for forsinkelsen.

«Endringskontrakt 03» inngås 22. oktober 2014. Den dreier seg om endringer/tillegg/fradrag vedrørende innerdører, ventilasjonsanlegg, kjøkkeninnredning, glassrekkverk og terrasse. Fratrekk kr 35 175 inkl mva. Det opplyses at endringene medfører at byggetiden forlenges med 3 arbeidsdager.

«Endringskontrakt 04» inngås 23. november 2014. Den dreier seg om tillegg for parkett, og en endring av overflatematerialet i et kontor. Tillegg kr 151 300 inkl mva. Det opplyses at endringene medfører at byggetiden forlenges med 10 arbeidsdager.

Forbrukerne har selv innhentet tilbud på fliser til bad i 1. og 2. etasje. De sender spesifikasjonene til entreprenøren i e-post 16. desember 2014, men beskjed om at han kan levere den til flisleggeren. Det vedlegges også 2 bilder, der det ene viser en integrert hylle i vegg i dusjnische, beregnet for shampo, balsam etc. Forbrukerne oppgir at høyden over hylla bør være ca 30 cm, at bredden bør være 50 cm, og at dybden bør være så stor som mulig, f.eks. 10 cm. Høyden fra gulvet og opp ønskes ca 120 cm, dvs litt høyere enn et montert dusjarmatur, slik det fremgår av det andre bildet.

Entreprenøren sender 10. desember 2014 faktura i hht en betalingsplan. (Ikke fremlagt for nemnda) Forbrukerne bekrefter mottaket samme dag, men påpeker at «det er noen mangler pr i dag i henhold til» planen. Forfall betaling opplyses å være om 10 dager. De informerer om at de vurderer utbetaling 19. desember. Entreprenøren bekrefter samme dag at det gjenstår noe arbeid før betalingsplikten inntreffer, men at det skal være på plass før forfall.

Entreprenøren opplyser 17. desember at han må bygge veggen i dusjnischen breiere dersom overnevnte hylle i denne skal etableres. Han spør dessuten på hvilken vegg de vil ha hylla. Forbrukerne spør i e-post dagen etter om hylla kan etableres i veggen mot soverommet. Dersom det ikke går ønskes veggen mot en garderobe, bak dusjarmaturet.

Forbrukerne sender 19. desember 2014 e-post til bankens byggelånskonsulent. Overnevnte faktura med forfallsdato samme dag vedlegges. De opplyser at de har vært på huset og sett at det siste laget med 5 cm (veggisolasjon) ikke er etablert. (Åpenbart en relativt vanlig konstruksjon der et «indre lag» med 5 cm isolasjon først etableres når elektriker og rørlegger har gjort seg ferdig med sine røropplegg. Betalingsplanen antas å opplyse at fakturaen forfaller når det er tettet og isolert) I tillegg opplyses det å mangle noe utvendig kledning, men forbrukerne bekrefter at entreprenøren «stort sett» er ferdig med det som skal være gjort. Det vedlegges også et par fotografier. Vedkommende får beskjed om at han kan betale fakturaen.

Entreprenøren purrer imidlertid på betalingen i e-post 23. desember. Han opplyser at han har fått beskjed om at alle arbeider som skulle være ferdig til forfallsdatoen 19. desember ble ferdige. Det anmodes om tilbakemelding.

Forbrukerne sender omgående overnevnte til byggelånkontrolløren og spør om han fikk sendt fakturaen videre til banken. De har åpenbart fått beskjed om at så har skjedd, for i e-post til entreprenøren samme dag opplyser de at den ble sendt 19. desember, «merket med haster». De bekrefter samtidig at de arbeidene som skulle være ferdige til 19. desember ble fullført sent den dagen.

Området der entreprenøren har sin lagerbygning rammes av orkanen «Nina». I et presseoppslag med bilder 12. januar 2015 fremgår det at den sterke vinden førte til at bygget «blas på sjøen». Daglig leder siteres på at firmaet «eigentleg har avtaleboka full, men me må jo berre få det på plass igjen».

Entreprenøren sender brev til forbrukerne 15. januar 2015 med overskrift «Varsel om forsinkelse i forhold til planlagt fremdrift». Han anfører at overnevnte «ekstremvær», som førte til at deler av hans lagerlokale blåste ned, utgjør en hindring utenfor hans kontroll. Veggprodukter til forbrukernes hus opplyses å ha vært lagret i bygningen slik at de nå er ødelagt og må bestilles på nytt. Spesielt nevnes noen ferdig malte plater med spesiell lengde som medfører «en del leveringstid». Det opplyses at en endelig leveringsbekreftelse for disse enda ikke er mottatt fra produsenten, til tross for gjentatte purringer. Dersom forsinkelsen viser seg å overskride 28 kalenderdager opplyses det at det vil komme nytt varsel.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 27. januar der han opplyser at «begge rommene er klare for egeninnsats». Han informerer videre om at:

Det som blir ekstra i forbindelse utførelsen murerarbeid og dusjhylle tar me ein gjennomgang med mureren på, så snart badene er ferdig

Forbrukerne svarer dagen etter at de vil male de 2 nevnte rommene, og spør når de må være ferdige med det. De har mottatt et utkast til «Endringskontrakt 05» for signering, men oppgir at de savner en post om fratrekk for arbeid med stuetak. Dermed anmodes det om at denne tas inn. Det gis også informasjon til entreprenøren omkring mønepynt.

«Endringskontrakt 05» signeres av forbrukerne 2. februar 2015. Den dreier seg om tillegg/fradrag vedrørende fliser, innerdører, listverk, overflater og malerarbeid. Totalt gir det et tillegg stort kr 18 445. Det opplyses at endringene medfører at byggetiden forlenges med 1 arbeidsdag.

Samme dag signeres «Endringskontrakt 01» som gjelder for garasjen. Den dreier seg om utvendig kledning, takstein og taknedløp. Tillegg kr 775.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 22. februar. De opplyser at en kasse som er bygget for vegghengt klosett er for brei, slik at det ikke blir plass til servant og baderomsmøbel ved siden av som planlagt. Entreprenøren bekrefter dagen etter at hans byggeleder har hatt en dialog med rørleggeren om forholdet.

Entreprenøren får 26. februar 2015 tilsendt en prisliste fra et firma som blant annet driver med flislegging. Den inneholder bl.a. priser på diverse flisarbeider, ekskl fliser. Det oppgis kun enhetspriser. (Disse er summert til kr 31 137,50 inkl mva, men det er åpenbart fordi man har

benyttet et oppsett for «Tilbud» som automatisk foretar summering. Summen har ingen relevans i foreliggende sak)

«Endringskontrakt 06» inngås 2. mars 2015. Den viser et fratrekk for malerarbeid og et tillegg for dørvidere. Summen blir et fratrekk stor kr 2 300.

Samme dag avholdes et forsøk på overtakelsesforretning. I protokollen som er signert av begge parter opplyses det imidlertid at:

Forbruker nekter å overta boligen. Begrunnelse: Usikkerhet ang. parkett soverom 204, og diverse punkt i protokoll + flis bad

Påpekte forhold er listet opp. I ett punkt er det anmerket «fliser dusj loft», mens det i soverom 204 opplyses at «parkett beveger seg».

«Endringskontrakt 07» er signert av entreprenøren 3. mars 2015. Fremlagt kopi for nemnda er ikke signert av forbrukerne. Kontrakten inneholder beregnede forsinkelsesrenter knyttet til 3 fakturaer. Disse er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår at den siste er den som er omtalt tidligere med forfallsdato 19. desember 2014. Denne opplyses først betalt 5. januar 2015. Beregnede renter for denne er kr 3 215. Den først oppgitte fakturaen opplyses betalt 22 dager for sent, slik at rentene blir kr 3 045,21, mens den andre ble betalt 19 dager for sent, med renter 2 742,24. Sum for de 3 er kr 9 002,45, ekskl mva, oppgitt til kr 11 233,06 inkl mva. På fremlagt kopi for nemnda er imidlertid mva-beløpet overstrøket.

«Endringskontrakt 08» er signert av entreprenøren samme dag som nr 07. Heller ikke den er signert av forbrukerne. Den gjelder tillegg for arbeider knyttet til flisarbeider og membran etc i bad i 1. etasje, og fliser, arbeid med fall til sluk, hylle i dusj etc i bad i 2. etasje. Sum tillegg kr 41 937,50.

Også en «Endringskontrakt 09» er signert av entreprenøren 3. mars. Forbrukerne har signert 5. mars. Denne gjelder for ekstraarbeid knyttet til et økt antall el.punkter, levering og montering av fleksilister etc. Sum kr 11 812,38.

De 3 siste overnevnte endringskontraktene oversendes forbrukerne 3. mars, sammen med et opplyst «pristilbud på listverk». (Ikke fremlagt for nemnda)

Forbrukerne svarer 5. mars at de har signert nr 09, men ikke 07 og 08. For 07 opplyser de at de er uenige i at de skal betale krevde forsinkelsesrenter fordi det ikke er oppgitt på fakturaene at slike påløper dersom det betales for sent. Dessuten anføres det at entreprenøren ikke purret på betalingene, og at det ikke skal beregnes mva av rentene.

Vedrørende endringskontrakt 08 spør forbrukerne om de kan få en dokumentasjon på det ekstraarbeidet det kreves tillegg for. I tillegg spør de om de kan få oppgitt «opprinnelig kostnad med murerarbeid på badene i huset».

Entreprenørens byggeleder svarer neste dag at han bestiller det som er oppgitt og akseptert i endringskontrakt 09. Han spør samtidig hvilken type maling forbrukerne har benyttet på gipshimlingene. Når det gjelder endringskontraktene 07 og 08 opplyser han at han har sendt disse videre til noen andre i bedriften.

Forbrukerne bekrefter omgående enigheten om 09. De opplyser samtidig at de på himlingene har benyttet maling type «Jotun tak med glans 02», med foto av emballasjen. Senere samme dag spør de hvorfor entreprenøren ville vite typen maling siden han ikke har hatt eller har ansvaret for malerarbeidet. Entreprenøren svarer at et vannrør i gangen ble punktert av en spiker, og at han derfor må bytte ut «en liten gipsbit» i himlingen som deretter må males.

Overnevnte kommenteres av forbrukerne som anfører at vannlekkasjer, etter deres oppfatning, ikke bare er «en liten ting». Entreprenøren svarer ved å beklage at han ikke ga beskjed om dette tidligere, men at forholdet vil bli ordnet opp i så raskt som mulig. Trolig ble det allerede gjort dagen før.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 11. mars med beskjed om at «Overlevering blir fredag kl 13:00», dvs 13. mars. Den etterlyste dokumentasjonen knyttet til ekstraarbeidene i forbindelse med flisarbeider i de 2 badene, oppgitt i endringskontrakt 08, hevdes å være dekket av tekstene i denne. Det opplyses at den opprinnelig kostnaden tok utgangspunkt i den informasjonen og de tegningene som forelå da «prisen ble laget», men at det i ettertid har kommet til en del som fordyrer murerjobben, noe som anføres å være helt normalt. Blant tillegg nevnes «toalettkasser med utvendige hjørner, større fliser som er mer tidkrevende, hylle i dusj og mosaikk». Vedrørende hylla opplyses det at prisen (kr 4 500) både dekker utgiften til mureren (flisleggeren), og det merarbeidet tømrer fikk i forbindelse med oppsetting/plating. Alt som er oppgitt hevdes utført, og alt hevdes å være tillegg i forhold til utgangspunktet som oppgis å ha vært kr 93 800 i hht tilbud, der kr 54 530 utgjorde arbeidskostnad og materiell. (Ikke fremlagt for nemnda) Prisene anføres å være normale bransjepriser for den aktuelle «typen detaljer». Det bemerkes ellers at det ikke er tatt noe tillegg for vegger, selv om det også der er benyttet større fliser enn angitt i tilbudet.

Når det gjelder endringskontrakt 07 om forsinkelsesrenter, anføres det at det ikke er noe krav at det på faktura skal opplyses at renter påløper ved forsinket betaling, men det erkjennes varierende praksis. Uansett hevdes det å være vanlig å kreve renter. Entreprenøren bestrider at han ikke har purret på betaling. Det hevdes gjort via telefon, og i ett tilfelle vises det til en e-post. I den grad forbrukerne vil hevde at forsinket betaling skyldes forhold på hans side, bes dette oppgis. Det erkjennes at det er oppgitt mva i endringskontrakten, men årsaken opplyses å være at man har benyttet en standardmal der mva påføres automatisk. Det vises imidlertid til at mva-delen ikke er medtatt i sluttoppgjøret. (Ikke fremlagt for nemnda)

Forbrukerne svarer 12. mars at det ikke passer for dem å avholde overtakelsesforretningen på det oppgitte klokkeslettet dagen etter. Dessuten kreves det at det på forhånd foreligger enighet «om alt det økonomiske». Det hevdes også å være liten sannsynlighet for at flisarbeidet i dusjen i 2. etasje blir ferdig innen dagen etter, siden arbeidet hevdes ikke oppstartet dagen før. Dessuten hevdes det at det må gjøres en endring vedrørende ventilasjonsanlegget, der en såkalt kombiboks hevdes ikke å være montert som anvist på tegningene. Forbrukerne spør hva entreprenøren kan tilby.

Vedrørende ekstraarbeidene i de 2 badene som det kreves tilleggsbetaling for i hht endringskontrakt 08, opplyser forbrukerne at de har forhørt seg om «satser» på den typen endringer som er oppgitt. De hevder at disse ikke stemmer med entreprenørens oppgitte priser. En indikasjon på for høy pris anføres å være at tilleggene (kr 41 937,50) utgjør rundt 50 % i forhold til den kontraktsfestede prisen stor kr 93 800. (Ikke fremlagt for nemnda)

Når det gjelder forsinkelsesrenter hevder forbrukerne at det er vanlig at man mottar skriftlige purringer, ofte 2 – 3 ganger før renter påløper. Uansett opplyser de at de kan dokumentere at de sendte fakturaene videre til banken før forfall, og at det dermed er utenfor deres kontroll at de ikke ble betalt i tide. Dessuten påpekes det at den første fakturaen ble mottatt fra entreprenøren før alt arbeid som skulle være utført før betaling var utført. Dette hevdes heller ikke utført på forfallsdatoen. (Stemmer ikke. De bekreftet 23. desember 2014 at det som gjensto var utført sent fredag 19. desember, dvs på forfallsdatoen) At fakturaen ikke ble betalt i tide anføres å kunne skyldes helligdagene til jul/nyttår.

Forbrukerne påpeker videre at entreprenøren ikke har kommentert deres krav om dagmulkt for forsinket overlevering, fremsatt i en tidligere e-post (ikke fremlagt for nemnda). De krever at beløpet skal trekkes fra i sluttoppgjøret.

Det avholdes overtakelsesforretning 18. mars 2015. I et vedlegg til protokollen fremgår det at det fortsatt foreligger en uenighet vedørende ventilasjonsanlegget.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 6. mai 2015. Han opplyser at forbrukerne krever kr 88 000 i dagmulkt og kr 62 000 som prisavslag. I tillegg oppgis det at de holder tilbake kr 10 000 for forhold som ikke er omtvistet, slik at totalt tilbakeholdt beløp er kr 160 000. Det gis en redegjørelse for tvisteforholdene i hht overstående. Entreprenørens bemerkninger til de enkelte forholdene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

En takstmann fremlegger 1. juni 2015 rapport for «Norsk naturskadepool» vedrørende skadene på entreprenørens lager etter ekstremværet Nina. Været den aktuelle dagen 10. januar 2015 beskrives. Årsaken til skadene opplyses å være «orkanvind», og de skadede bygningsdelene opplyses å ha vært «i normalt god stand før skaden inntraff». Vedlagte tekstede fotografier viser skader på materialer og verktøy.

Forbrukerne gir tilsva som mottas i nemndas sekretariat 25. juni 2015. Hovedinnholdet er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir tilsva 19. august 2015. Tidligere standpunkt gjentas og utdypes. Hovedinnholdet er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne gir tilsva 10. september 2015. Innholdet er dekket nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir tilsva 21. september 2015. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Innholdet er dekket nedenfor under «Sakens rettslige sider».

I e-post 23. september 2015 opplyser forbrukerne at de ikke har ytterligere kommentarer, men de poengterer at de står fast ved tidligere standpunkt.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 26. mars 2014 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt». Vederlaget avtales i pkt 6.1 til kr 3 981 500. I pkt 9.1

oppgis total byggetid (ekskl ferier) til 256 kalenderdager, inkl 21dager til forbrukernes egeninnsats i form av malerarbeider. I pkt 19 under «Særlige bestemmelser» opplyses det at:

Antatt oppstarttidspunkt for tømrerarbeid er veke 17-2014. I det antallet kalenderdager som entreprenør disponerer er ikke betongarbeid i forbindelse med ringmur og grovstøp medtatt. Dette er utelatt sidan betongarbeidet allerede er starta opp.

Oppstarttidspunkt tar ikke utgangspunkt i dato for igangsettingsløyve/byggeløyve. Første arbeidsperiode for forbruker er tiltenkt maler- og gulvleggerarbeider

En «Leveringsbeskrivelse» datert 17. februar 2014 er vedlegg til kontrakten. Det fremgår at det er en rekke ytelser som entreprenøren ikke skal levere, og som forbrukerne dermed skal ordne med selv. Blant disse er alt innvendig rørleggerarbeid.

Entreprenøren fremlegger 9 endringskontrakter knyttet til boligen i tidsrommet 22. april 2014 til 5. mars 2015. Forbrukerne signerer 7 av disse, mens det oppstår uenighet knyttet til 2, begge signert av entreprenøren 3. mars 2015. Den ene dreier seg om krav om forsinkelsesrenter knyttet til 3 fakturaer som anføres betalt for sent. Den andre gjelder betaling for tilleggsarbeider i forbindelse med flislegging i 2 bad.

Det gjøres et forsøk på avholdelse av overtakelsesforretning 2. mars 2015, men i protokollen som begge parter har signert opplyses det at forbrukerne nekter å overta. De begrunner det med at det gjenstår forhold som først må utbedres.

Gjenstående forhold utbedres, og det avholdes overtakelsesforretning 18. mars 2015.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 6. mai 2015. Han opplyser at forbrukerne krever kr 88 000 i dagmulkt og kr 62 000 som prisavslag. I tillegg oppgis det at de holder tilbake kr 10 000 for forhold som ikke er omtvistet, slik at totalt tilbakeholdt beløp er kr 160 000.

2.2 Dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Partene er enige om at byggetiden startet å løpe da tømrerarbeidene ble igangsatt 22. april 2014, og at avtalt byggetid på 284 kalenderdager, inkl. 21 + 7 dager til ferier, i utgangspunktet gir en frist for overlevering til 31. januar 2015.

Entreprenøren opplyser at forbrukerne krever dagmulkt fra 24. februar 2015. Han anfører imidlertid at de ser fullstendig bort i fra hans fremsatte varsler om forsinkelser i 5 signerte endringskontraktene. Der krever han i alt 4 kalenderdager + 14 arbeidsdager. Dessuten viser han til at han ble sterkt berørt av orkanen Nina som 10. januar 2015 førte til at en del av hans lager blåste på sjøen. Det førte bl.a. til skader på byggematerialer som var innkjøpt til bruk i forbrukernes bolig. Behovet for tid til å komme «i orden» igjen etter orkanskadene, og en viss leveringstid på materialer som måtte bestilles på ny, førte til at det ble sendt brev til forbrukerne 15. januar 2015 med overskriften «Varsel om forsinkelse i forhold til planlagt fremdrift». Der kreves 28 kalenderdager begrunnet i overstående. Den virkelige forsinkelsen opplyses å ha blitt som varslet. Entreprenøren påpeker at hans forsikringsselskapet, etter befaring, aksepterte at det dreide seg om en naturskade. Etter dette kommer entreprenøren til at hans frist for overlevering var 24. mars 2015. Han anfører imidlertid at overtakelsen fant sted allerede 2. mars 2015, med henvisning til at det da ble avholdt befaring med sikte på overlevering, og skrevet protokoll med punkter for det som skulle rettes. Ingen av punktene hevdes å kunne betegnes som så «grove» at de ga grunn til å nekte overtakelse.

Kravet om dagmulkt avvises med at overtakelsen uansett skjedde før fristens utløp 24. mars 2015.

Forbrukerne bestrider at overtakelsen skal anses å ha skjedd 2. mars 2015, ved å vise til diverse konkrete forhold som hevdes å ha gitt dem rett til å nekte overtakelse. De hevder at entreprenøren ikke har dokumentert noen gyldig grunn til at han skal få en forlengelse av avtalt leveringsdato som anføres å være 24. februar 2015, dvs kun basert på fremsatte og aksepterte krav om fristforlengelser i endringskontraktene. Når det gjelder entreprenørens krav på fristforlengelse på grunn av skader på materialer under ekstremværet «Nina», anføres det at det var uansvarlig å lagre materialer som ikke tåler fuktighet «utendørs» i et skur. Dessuten anføres det at det var varslet 50-års storm i god tid i forveien, og at alle ble oppfordret om å sikre ting av verdi som befant seg utendørs.

Entreprenøren bestrider på sin side at han hadde lagret de aktuelle byggevarene utendørs, noe forbrukerne hevdes å ha kjent til. Varene hevdes lagret under tak i et tilbygg til lagret, og at dette hadde vært i bruk i 29 år uten en eneste skade før ekstremværet Nina slo til. Det vises i den anledning til fremlagte fotografier som viser at hele taket, samt veggene ble revet bort og blåst på sjøen.

I tilsvaret 10. september 2015 står imidlertid forbrukerne fast ved at det dreier seg om utendørs lagring, da et «et skur utendørs kan betraktes som utendørs».

Forbrukerne hevder at overtakelsen først skjedde 18. mars. De anfører dessuten at loven skiller mellom avholdt overtakelsesforretning og overtakelse, og at retten til dagmulkt ikke stopper selv om det skulle anses å være avholdt overtakelsesforretning 2. mars 2015. Retten til dagmulkt hevdes dermed først å stoppe 18. mars. Forbrukerne anfører dessuten at det ikke er noe i loven som heter «krav om forsinkelse». De hevder at det eneste som kan gi entreprenøren rett på fristforlengelse er at de 4 nedenfor oppgitte betingelsene inntreffer:

1. Foreligger oppfylleleshindring
2. Hindringen ligger utenfor tjenesteyters kontroll
3. Det ikke var mulig for tjenesteyter å forutse hindringen på avtaletidspunktet og
4. Tjenesteyter ikke med rimelighet kan forventes å overvinne hindringen

2.2.2 *Nemndas synspunkter*

Nemnda viser til buofl § 11 *Tilleggsfrist*:

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

Partene er enige om at fristen for overlevering opprinnelig var 31. januar 2015, og at det kan legges til 4 kalenderdager + 14 arbeidsdager i hht endringskontrakter. For enkelthets skyld velger nemnda å forutsette at de 14 arbeidsdagene utgjør en sammenhengende periode kun avbrutt av helger. Det kan maksimalt dreie seg om 3 slike. Dermed vil de 14 arbeidsdagene utgjøre 20 kalenderdager slik at antall kalenderdager totalt blir 24. Det gir i første omgang ny frist for overlevering 24. februar 2015, slik også forbrukerne har kommet til. Nemnda gir imidlertid entreprenøren medhold i hans krav om 28 kalenderdager fristtillegg for følgene av orkanskadene, jfr bokstav c) i overnevnte § 11. Kravet ble fremsatt rettidig, jfr siste ledd. Selv om det dreidde seg om et varslet forhold i det aktuelle geografiske området, finner nemnda det urimelig å forvente av entreprenøren at han skulle forutse skadeomfanget. Det legges også en viss vekt på at hans forsikringsselskap bedømte forholdet til å utgjøre en naturskade. Med 28 kalenderdager i tillegg blir endelig frist for overlevering 24. mars 2015 slik også entreprenøren har kommet til. Da overtakelsen uansett skjedde før dette tidspunktet gis forbrukerne ikke medhold.

2.3 Tilleggsbetaling murerarbeider – flislegging etc

2.3.1 Partenes anførsler

Entreprenøren viser til sitt fremsatte krav om tilleggsbetaling stor kr 41 937,50 inkl mva. for murerens tilleggsarbeider i forbindelse med flislegging i 2 bad. Han anfører at de endringene som ble gjort skjedde etter fremsatte ønsker fra forbrukerne, og at de var innforståtte med at endringene ville føre til ekstrakostnader, noe de hevdes å ha blitt orientert om i e-poster, med beskjed om at man ville få komme tilbake til endelige beløp. Han viser videre til det som var medtatt i leveransebeskrivelsens pkt U5 og U7 vedrørende fliser og membran etc, og påpeker spesielt at det i U5 er opplyst at det «forutsettes max flisstørrelse på 20 x 20 cm», mens forbrukerne, i hht en oversendt spesifikasjon, valgte betydelig større fliser som krevde mye større nøyaktighet for å unngå ujevne kanter og feil fall mot sluk. På gulv i bad i 2. etasje ble det f.eks. benyttet fliser med mål 60 x 60 cm. Det anføres at tilleggene er tilstrekkelig spesifisert/dokumentert i tekstene i tilleggskontrakten.

Forbrukerne hevder imidlertid at de tidlig i byggefasen spurte entreprenøren om bruk av 20 x 20 cm fliser i hht teksten i beskrivelsen, og at de da fikk beskjed om at dette kun var en anbefaling for dusjsonen og ikke gjaldt for hele badet. Dette bestrides imidlertid av entreprenøren i tilsvaret 21. september.

I e-post 11. mars 2015 nevner entreprenøren spesielt, med henvisning til postene i endringskontrakt 08, forbrukernes foretatte endringer fra standard. Det vises til at det bl.a. dreie seg om «toalettkasser med utvendige hjørner, større fliser som er mer tidkrevende, hylle i dusj og mosaikk». Vedrørende hylla som var bestilt bygget inn i en vegg i en dusjnische, opplyses det at prisen (kr 4 500) både dekker utgiften til mureren (flisleggeren), og det merarbeidet tømmer fikk i forbindelse med oppsetting/plating av vegg. Alt som er oppgitt i kontrakten hevdes utført, og alt hevdes å være tillegg i forhold til utgangspunktet som opplyses å ha vært et tillegg stort kr 93 800, der kr 54 530 utgjorde arbeidskostnader og materiell. (Ikke fremlagt for nemnda) Tilleggsprisene anføres å være normale bransjepriser for den aktuelle «typen detaljer». Entreprenøren vedlegger som dokumentasjon en prisliste fra et lokalt firma som driver med flislegging. Han bemerker ellers at det ikke er tatt noe tillegg for vegger, selv om det også der er benyttet større fliser enn angitt i tilbudet.