

Protokoll i sak 835/2015

for

Boligtvistnemnda

15.03.2016

Saken gjelder: Krav om dagbøter.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 10. juli 2014 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt», basert på Byggblankett 3425.

Kjøpesummen er oppgitt til kr. 2.225.000,-.

Vedlagt kontrakten er det en «Leveransebeskrivelse» som detaljert beskriver hva som inngår i leveransen av fritidsboligen og en opplisting av forbrukerens ansvar i forbindelse med byggeprosessen.

Kontrakten viser også til plan-, snitt- og fasade tegninger, alle datert 29. juni 2014.

Det er også vedlagt en betalingsplan og en fremdriftsplan.

Av fremdriftsplanen som er vedlegg til kontrakten, fremkommer det at forbrukeren har ansvaret for at grunnmuren skal være ferdig innen 15. november 2014 og at entreprenørens frist til å ha fritidsboligen klar til overtagelse er senest den 1. mai 2015.

Før kontrakten undertegnes er det kontakt mellom forbrukeren og en grunnentreprenør anbefalt av entreprenøren, som 26. juni 2014 gir tilbud på gravearbeider og komplett grunnmur. Dette tilbudet aksepteres av forbrukeren.

Den 11. juli sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han viser til kontraktsmøte dagen før og skriver «Vi var enige om at videre kontakt med maskinentreprenøren går gjennom deg – greit. Men siden tilbudet fra maskinentreprenøren ikke er en del av avtalen vi underskrev i går, bør jeg kanskje skrive en kontrakt med maskinentreprenøren også? Formidler du kontakten slik at dette vil bli gjort?»

Samme dag bekrefter entreprenøren i en e-post at dette er «ok».

Den 13. oktober sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han viser til byggemøte fem uker tidligere. (Den 8. september). Fra dette møtet refererer han til at det etter hans oppfatning, var enighet om at han ikke skulle ta direkte kontakt med maskinentreprenøren. Da han ikke fikk noe svar på denne e-posten, ringte han den 17. oktober til entreprenøren for å spørre om han skulle ta direkte kontakt med maskinentreprenøren. Han opplyser å ha fått forsikring om at det ikke var nødvendig.

Nemnda er ikke forlagt noe referat eller annen dokumentasjon fra dette møtet.

I denne e-posten etterlyser han detaljerte tegninger av hytta som etter hans oppfatning, skulle gjøres ferdig etter byggemøtet fem uker tidligere. Han etterspør byggetillatelsen og tidspunktet for utgraving av tomta. Samtidig skriver han at «kontakten med

maskinentreprenøren har jo gått gjennom dere, men jeg lurer på om jeg ikke skal ha litt mer kontakt med dem f.eks. om opparbeiding av parkering, vei o.l.».

Den 14. oktober 2014 foreligger det «Tillatelse til tiltak» fra Øyer kommune som er gitt i samsvar med søknad mottatt 17. september 2014.

Den 17. oktober tar forbrukeren telefonkontakt med entreprenøren og opplyser at han fikk forsikring om at hytta vil bli ferdig til avtalt tid den 1. mai 2015 selv om de nå var noe etter planen. Ca. en måned senere tar han ny telefonkontakt med entreprenøren og får opplyst at grunnmuren vil bli støpt før Jul og at hytta vil stå ferdig som avtalt.

Entreprenøren opplyser i sitt svar på klage fra forbrukeren at han i november 2014 fikk beskjed fra maskinentreprenøren om at grunnmuren ikke ville være klar før nærmere Jul.

Maskinentreprenøren starter arbeidene med grunnmuren i desember 2014 og entreprenøren opplyser at disse arbeidene ferdigstilles den 15. desember.

Han valgte da å utsette oppstart av tømrerarbeidene til etter juleferien fordi han ikke ville klare å få råbygget tett før denne ferien.

Forbrukeren avlegger entreprenøren en nyttårsvisitt den 5. januar 2015. På spørsmål om fremdriften var i rute opplyser entreprenøren at «*han mente det ikke burde være noe problem å fullføre som avtalt*».

Den 12. januar 2015 sendte entreprenøren varsel om tilleggsfrist og viser til fremdriftsplanen som er vedlegg til kontrakten, hvor det fremkommer at grunnmuren skal være klar den 15. november 2014. Grunnmuren var først klar den 15. desember og denne forsinkelsen fører til at han varsler om ny dato for ferdigstillelse som blir den 29. mai 2015.

Han beklager dette, men skriver at han vil forsøke å innhente noe av forsinkelsen. Det er for tidlig nå å si noe om dette er mulig og evt. hvor mye som kan hentes inn.

Forbrukeren svarer på dette varselet den 14. januar 2015 og uttrykker at han er overrasket og skuffet da han så sent som den 5. januar fikk forståelsen av at hytta ville bli levert den 1. mai 2015. Han er også overrasket over at forsinkelsen begrunnes med at grunnmuren ikke var ferdig den 15. november 2014 og stiller spørsmål ved hvem det er som bærer ansvaret for denne forsinkelsen.

Han spør videre om årsaken til at dette ikke er varslet tidligere.

Etter forbrukerens oppfatning er det entreprenøren som skulle ha all kontakt med grunnentreprenøren og derfor må ta ansvaret for forsinkelsen. Han skriver at det ved kontraktsinngåelsen var enighet om at tilbudet fra maskinentreprenøren skulle benyttes og at fremdriftsplanen ble utarbeidet på bakgrunn av dette tilbudet. All videre kontakt med grunnentreprenøren skulle skje via entreprenøren fordi arbeidet med grunnmuren skulle koordineres med byggemelding og arbeidstegninger som entreprenøren skulle stå for. Han varsler om at han vil kreve dagmulkt dersom hytta ikke blir ferdig til 1. mai 2015.

Den 19. januar 2015 svarer entreprenøren i en e-post til forbrukeren at han fortsatt har ambisjoner om å ha hytta ferdig til 1. mai. Tømrerarbeidene er planlagt startet opp den 29. januar og han vil kunne gi en tilbakemelding før påske på om han blir ferdig til 1. mai. I samme e-post begrunner han også at varselet om fristforlengelse er sendt uten ugrunnet opphold, to og en halv uke etter at grunnmuren var ferdig. Årsaken til at det tok to og en halv uke begrunner han med at juleferien kom i mellom.

Den 27. januar 2015 starter entreprenøren tømrerarbeidene. Fram til avtalt overleveringsdato den 1. mai var det nå 13 ½ uke og entreprenøren skriver at med ekstra bemanning, er planen å ta igjen forsinkelsen.

Etter at råbygget var satt opp, hytta var isolert og det var montert diffusjonssperre, ble det satt på varme. Det ble da registrert usedvanlig høy fuktighet inne i bygget og det kom fram ujevne og porøse felter i øverste sjikt av betongplata. Entreprenøren varslet forbrukeren og grunnentreprenøren om forholdet og grunnentreprenøren deltok på en befaring sammen med betongleverandøren. Her ble det konkludert med at det øverste sjiktet i betongplata hadde frosset før herding. Man antok at årsaken var at betongtemperaturen var for lav ved levering. Etter opptiningen var toppsjiktet fortsatt ikke herdet og innholdet av fuktighet var høyt. Det ble derfor besluttet å sette på mer varme i kombinasjon med avfukting. I tillegg ble de løse og porøse feltene i plata skrapet bort og senere sparklet for å oppnå tilstrekkelig planhet.

Den 6. mars hadde ikke entreprenøren oversikt over omfanget av ekstraarbeidet som måtte utføres på grunn av at betongplata hadde frosset og først den 19. mars ble betongplata «friskmeldt». Deretter skulle de tekniske fagene utføre arbeider i innvendige vegger og himlinger slik at innvendige tømrerarbeider først kunne starte den 27. mars.

Den opprinnelige planen var å utføre innvendige tømrerarbeider samtidig med at de tekniske fagene ferdigstilte sine arbeider. Resterende utvendig komplettering (2-3 dager) skulle utføres i perioden 9. til 13. mars i påvente av at enkelt rom ble ferdigstilt av de tekniske fagene. Arbeidet med montering av innvendig panel skulle etter planen starte den 6. mars.

Den 25. mars 2015 sender entreprenøren «Varsel om utsettelse av overlevering» begrunnet med at betongplata ikke var herdet og inneholdt for mye fukt på det tidspunktet da innvendige tømrerarbeider var planlagt startet.

Ny dato for overlevering er fastsatt til 22. mai 2015.

I dette varselet opplyses det også om at forsinkelsen som ble varslet den 12. januar er innarbeidet og at det derfor er «*meget ergerlig at dette oppsto*».

Forbrukeren ble oppringt om dette varselet noen dager i forveien og ga uttrykk for at han satte pris på at entreprenøren prioriterte kvalitet på arbeidet.

Overtagelsesforretningen gjennomføres den 22. mai 2015 og det er skrevet protokoll som er undertegnet av forbruker og entreprenør denne dagen. I overtagelsesprotokollen er det ikke nevnt noe om forsinket overlevering og krav om dagmulkt, men det er enighet om at kr. 22.500,- skal holdes tilbake på grunn av registrerte mangler.

Den 8. juni skriver forbrukeren brev til entreprenøren hvor han henviser til kontrakten som angir overtagelsesdato den 1. mai 2015 og krever dagmulkt i 21 dager. Totalt kr. 46.725,- Han påpeker at det er entreprenørens ansvar at grunnmuren ikke var ferdig til 15. november 2014 men først den 15. desember 2014 og at det er en sammenheng mellom den forsinkelsen som ble varslet 12. januar 2015 og den som ble varslet 25. mars 2015. Forsinkelsen i mars er ikke en ny forsinkelse men er etter forbrukerens oppfatning, en direkte følge av at grunnmuren var en måned forsinket.

Entreprenøren avviser kravet om dagmulkt i et brev til entreprenøren datert 13. juni 2015 og begrunner dette med at «*grunnmuren var ikke med i vår kontrakt med deg, du har en direkte avtale med grunnentreprenøren om dette*».

Han skriver videre at han ikke mottok noen innsigelser på varselet som ble sendt den 25. mars og dette heller ikke ble protokollført ved overtagelsesforretningen.

Den 18. juni sender forbrukeren en e- post til entreprenøren og informerer om at han har betalt regninger på forfallsdato, men holdt tilbake kr. 90.000,- hvorav kr. 46.725,- er holdt tilbake inntil spørsmålet om dagmulkt er avklart.

Samme dag sender han også et brev til entreprenøren hvor han kommer med «*utfyllende krav om dagmulkt*». Han etterlyser svar fra entreprenøren på hvilke av de to varslene som er lagt til grunn for dagmulktskravet. Han reiser en rekke spørsmål knyttet til ansvarsforholdet for forsinkelsen. Særlig nevner han det faktum at det etter han oppfatning, var enighet om at all kontakt med grunnentreprenøren skulle ivaretas av entreprenøren som forbrukerens representant, og på den måten har entreprenøren påtatt seg et ansvar for forsinkelsen. I motsatt tilfelle skriver han at han kan ha et mulig krav overfor maskinentreprenøren og ber om å få fremlagt all dokumentasjon mellom entreprenøren og maskinentreprenøren.

Den 3. juli 2015 svarer entreprenøren på forbrukerens brev og presiserer at det er forsinkelsen varslet 23. mars som er årsak til utsatt overlevering og at forsinkelsen varslet 12. januar er innarbeidet. Han fastholder kravet om fristforlengelse og avviser kravet om dagmulkt.

Forbrukeren svarer på entreprenørens brev den 8. juli 2015 og skriver at han oppfatter at forsinkelsen skyldes grunnentreprenørens feil i forbindelse med støp av grunnmuren. Dersom det er riktig, mener han å ha krav på kompensasjon for forsinkelsen og han stiller igjen spørsmål ved om det ikke er mulig å rette kravet direkte til grunnentreprenøren siden han formelt har egen kontrakt med ham, eventuelt med entreprenøren som medansvarlig. Han etterspør igjen dokumentasjon mellom entreprenøren som sin representant, og grunnentreprenøren.

Den 4. august sender entreprenøren en e-post til forbrukeren hvor han ber om et møte for å få til en enklere og raskere kommunikasjon. Vedlagt er også entreprenørens svarbrev av samme dato. Her presiserer han at det ikke er riktig at all kontakt med grunnentreprenøren har gått gjennom ham og at han ikke er forbrukerens representant overfor grunnentreprenøren. Han presiserer videre at forbrukeren hadde en egen kontrakt med grunnentreprenøren som han forholdt seg til som en sideentreprenør, og at ingen avtaler ble gjort mellom grunnentreprenøren og entreprenøren på vegne av forbrukeren.

Den 10. oktober 2015 sender forbrukeren klage til Boligtvistenemnda hvor han redegjør for bakgrunnen for klagen og oppsummerer hendelsesforløpet slik som beskrevet ovenfor. Han skriver at entreprenøren ikke har krav på fristforlenging begrunnet med at støp av grunnmuren fant sted senere enn avtalt. Denne forsinkelsen mener han skyldes forhold som entreprenøren selv hadde kontroll over.

Han mener også det er avgjørende at entreprenøren forsikret ham om at hytta ikke ville bli forsinket og at entreprenøren ville stå for kontakten med grunnentreprenøren. Uansett oppfyller etter hans oppfatning, varselet datert den 12. januar 2015 ikke buofl. §11s krav om å være sendt i rimelig tid.

Etter at varselet er sendt den 12. januar, ventet entreprenøren mer enn tre uker før de startet arbeidet. Denne forsinkelsen er ikke begrunnet, og den er alene nok til å forklare hvorfor hytta ble tre uker forsinket.

Forbrukeren skriver videre at forsinkelsen pga. frost i støpen varslet 25.mars 2015 kunne isolert sett gitt grunn til fristforlengelse. Men ettersom entreprenøren hadde medansvar for dette ved å utsette støpen til vinterstid og ved å ligge så langt etter tidsplanen at enhver minste forsinkelse var umulig, må han selv bære ansvar for denne situasjonen. Uansett ville ikke forsinkelsen på grunn av frost i støpen berettige en fristforlengelse på mer enn 2 uker (10 arbeidsdager). Han opprettholder kravet om dagmulkt

Den 28. oktober sender entreprenøren tilsvaret på forbrukerens klage hvor han oppsummerer de faktiske forhold slik som referert ovenfor. Han presiserer at forbrukeren ikke hadde innsigelser på at overleveringsdatoen ble flyttet til 22. mai slik som varslet den 25. mars. Dette hevdes heller ikke tatt opp på overtagelsesdagen som for øvrig opplyses å ha foregått i hyggelige former hvor forbrukeren uttrykte at han var fornøyd med hytta. Overraskelsen var derfor stor da kravet om dagmulkt forelå 2 ½ uke etter overtagelsen. Han fastholder at forbrukeren har en selvstendig kontrakt med grunnentreprenøren og avviser at han representerte forbrukeren i kontraktsforhandlinger med han. Hans eneste forhold til grunnentreprenøren anføres å ha vært at han av praktiske årsaker skulle ha den daglige kontakten. Dette mener han klart kommer til uttrykk i en e-post som forbrukeren skrev den 11. juli. Dermed avvises kravet om dagmulkt.

Forbrukeren gir i sitt siste tilsvaret den 9. november uttrykk for at det på de vesentligste punktene er samsvar mellom hans og entreprenørens syn når det gjelder oppfatning av sakens fakta. Uenighetene dreier seg hovedsakelig om lovfortolkning og lovanvendelse. Han presiserer at argumentasjonen knyttet til fristforlengelse etter hans oppfatning, ikke er riktig fordi den forutsetter en byggetid for tømrerarbeidene på 16 uker for en hytte som entreprenøren hevdes å ha opplyst har en normal byggetid på 12-13 uker. I kontraktsforhandlingene hevdes det også at normal byggetid ville være tre måneder, mens det ble kontraktsfestet en byggetid på fem måneder. Forbrukeren hevder videre at da tømrerarbeidene ikke kunne starte før 29. januar fordi snekkerne ble sendt på et annet oppdrag, gir ikke dette rett til fristforlengelse etter buofl §11. Han skriver videre at buofl. ikke stiller krav om når dagmulktkrav skal fremmes og at kravet derfor er rettidig fremsatt. Han skriver videre at dagmulktkravet er fremsatt for at han ikke skal miste retten jfr. buofl. §11 siste ledd og kontraktens pkt. 9.4, og at kravet tilsvarende den forsinkelsen han faktisk har hatt med betongplata, og ikke en fristforlengelse som følge av at snekkerne var på et annet oppdrag fram til 27. januar.

Entreprenøren gir sitt siste tilsvaret den 11. desember hvor han hevder at forbrukeren har mistet sin rett til å kreve dagmulkt fordi kravet ikke er protokollert ved overtagelsen og at det derfor er fremsatt for sent. Jfr. kontraktens pkt. 12.1.3 f.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 10. juli 2014 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt», basert på Byggblankett 3425.

Kjøpesummen er oppgitt til kr. 2.225.000,-.

Vedlagt kontrakten er det bla. en opplisting av forbrukerens ansvar i forbindelse med byggeprosessen.

Kontrakten viser også til plan-, snitt- og fasade tegninger, alle datert 29. juni 2014.

Det er også vedlagt en betalingsplan og en fremdriftsplan.

Av fremdriftsplanen fremkommer det at forbrukeren har ansvaret for at grunnmuren skal være ferdig innen 15. november 2014 og at entreprenørens frist til å ha fritidsboligen klar til overtagelse er senest den 1. mai 2015.

Før kontrakten undertegnes er det kontakt mellom forbrukeren og en grunnentreprenør anbefalt av entreprenøren, som 26. juni 2014 gir tilbud på gravearbeider og grunnmur. Dette tilbudet aksepteres av forbrukeren.

Den 11. juli sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han viser til kontraktsmøte dagen før og skriver «*Vi var enige om at videre kontakt med maskinentreprenøren går gjennom deg – greit. Men siden tilbudet fra maskinentreprenøren ikke er en del av avtalen vi underskrev i går, bør jeg kanskje skrive en kontrakt med maskinentreprenøren også? Formidler du kontakten slik at dette vil bli gjort?*»

Samme dag bekrefter entreprenøren i en e-post at dette er «ok».

Den 14. oktober 2014 foreligger det «*Tillatelse til tiltak*» fra kommunen som er gitt i samsvar med søknad mottatt 17. september 2014.

Oppstart av byggearbeidene er forsinket og maskinentreprenøren starter arbeidene med grunnmuren i begynnelsen av desember 2014 og entreprenøren opplyser til forbrukeren at disse arbeidene ferdigstilles den 15. desember. Han valgte derfor å utsette oppstart av tømrerarbeidene til etter juleferien fordi han ikke ville klare å få råbygget tett før juleferien.

På spørsmål fra forbrukeren den 5. januar 2015, om fremdriften var i rute opplyser entreprenøren at «*han mente det ikke burde være noe problem å fullføre som avtalt*».

Den 12. januar 2015 sender entreprenøren varsel om tilleggsfrist og viser til kontrakten hvor det fremkommer at grunnmuren skal være klar den 15. november 2014. Grunnmuren var først klar den 15. desember og forsinkelsen fører til at han varsler om ny dato for ferdigstillelse den 29. mai 2015.

Forbrukeren er overrasket over at forsinkelsen begrunnes med at grunnmuren ikke var ferdig den 15. november 2014 og stiller spørsmål ved hvem det er som bærer ansvaret for denne forsinkelsen. Han varsler om at han vil kreve dagmulkt dersom hytta ikke blir ferdig til 1. mai 2015.

Etter at råbygget er satt opp, hytta er isolert og det er montert diffusjonssperre, ble det satt på varme. Det ble da registrert usedvanlig høy fuktighet inne i bygget og det kom fram ujevne og porøse felte i øverste sjikt av betongplata på grunn av frost. Betongplata ble «friskmeldt» den 19. mars.

Den 25. mars 2015 sender entreprenøren et nytt «*Varsel om utsettelse av overlevering*» begrunnet med at betongplata ikke var herdet og inneholdt for mye fukt på det tidspunktet da innvendige tømrerarbeider var planlagt startet.

Ny dato for overlevering er nå fastsatt til 22. mai 2015.

Overtagelsesforretningen gjennomføres den 22. mai 2015 og det blir skrevet protokoll. I overtagelsesprotokollen er det ikke nevnt noe om forsinket overlevering og krav om dagmulkt, men det er enighet om at kr. 22.500,- skal holdes tilbake på grunn av registrerte mangler.

Den 8. juni skriver forbrukeren brev til entreprenøren hvor han henviser til kontrakten som angir overtagelsesdato den 1. mai 2015 og krever dagmulkt i 21 dager. Totalt kr. 46.725,- som holdes tilbake.

Han hevder at det er entreprenørens ansvar at grunnmuren ikke var ferdig til 15. november men først den 15. desember 2014 og at det er en sammenheng mellom den forsinkelsen som ble varslet 12. januar og den som ble varslet 25. mars. Forsinkelsen i mars er ikke en ny forsinkelse, men er etter hans oppfatning en direkte følge av at grunnmuren var en måned forsinket.

Dette kravet avvises av entreprenøren i brev datert den 13. juni 2015 begrunnet med at «*grunnmuren var ikke med i vår kontrakt med deg, du har en direkte avtale med Haffell Maskin om dette*». Han og presiserer at det er forsinkelsen varslet 23. mars som er årsak til utsatt overlevering og at forsinkelsen varslet 12. januar er innarbeidet. Han fastholder kravet om fristforlengelse og avviser kravet om dagmulkt.

Det oppnås ikke enighet om dagmulktspørsmålet og den 10. oktober 2015 sender forbrukeren klage til Boligtvistenemnda. Han skriver at entreprenøren ikke hadde krav på fristforlenging fordi støp av grunnmur fant sted senere enn avtalt. Denne forsinkelsen skyldes forhold som entreprenøren selv hadde kontroll over.

Entreprenøren på sin side hevder at forbrukeren har en selvstendig kontrakt med grunnentreprenøren og han representerte ikke forbrukeren i kontraktsforhandlinger med grunnentreprenøren. Dette mener han klart kommer til uttrykk i en e-post som forbrukeren skrev den 11. juli.

Han hevder også at varselet om utsatt overlevering datert 12. januar 2015, etter buofl. §11 ikke er sendt i rimelig tid.

Videre hevder forbrukeren at forsinkelsen pga. frost i støpen varslet 25.mars 2015, kunne isolert sett gitt grunn til fristforlengelse. Men ettersom entreprenøren hadde medansvar for dette ved å utsette støpen til vinterstid og ved å ligge så langt etter tidsplanen at enhver minste forsinkelse var umulig, må han selv bære ansvar for denne situasjonen.

Entreprenøren hevder at forbrukeren har mistet sin rett til å kreve dagmulkt fordi kravet ikke er protokollert ved overtagelsen og at det er fremsatt for sent.

1.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at han har krav på dagmulkt fordi hytta er overlevert 21 dager senere enn avtalt og at denne forsinkelsen skyldes entreprenøren. Han anfører at entreprenøren gjennom sin handling faktisk har utført det som normalt ville vært utført dersom det hadde vært en separat kontrakt mellom entreprenøren og grunnentreprenøren. Entreprenøren har i flg. forbrukeren også hatt det meste av kommunikasjonen med grunnentreprenøren i byggeperioden og han medvirket i kontraktsforhandlingene til den fremdriften som ble avtalt og som nå oversittes med 21 dager.

Entreprenøren anfører at han har krav på tilleggsfrist etter buofl. §11 og at han har varslet forbrukeren om dette. Han mener at dagmulktkravet er uberettiget fordi forbrukeren har en selvstendig kontrakt med grunnentreprenøren og at han ikke representerte forbrukeren i kontraktsforhandlingene. Han mener dette klart fremkommer i en e-post fra forbrukeren datert den 11. juli 2014. Han har heller ikke alene hatt all kontakt med grunnentreprenøren i byggeperioden. Han anfører også at kravet om dagmulkt som er fremsatt 2 ½ uke etter overtagelsen, er fremsatt for sent.

2.3 *Nemndas synspunkter*

2.3.1 Innledning

Nemnda legger til grunn at partene er enige om at overtakelsen fant sted 21 dager etter overtagelsesdatoen angitt i fremdriftsplanen som er et vedlegg til kontrakten. Spørsmålet er om forbrukeren har fremmet kravet for sent overfor entreprenøren og om entreprenøren har rett til fristforlengelsen.

2.3.2 *Forbrukerens frist for rettidig fremsettelse av krav om fristforlengelse*

Bustadoppføringslova stiller ikke opp noen særlig frist for forbrukeren til å fremme krav om dagmulkt, se NOU 1992: 9 side 44. Det er eksempelvis ikke noe vilkår at forbrukeren setter fram kravet i forbindelse med overtakelsen av boligen. Utgangspunktet er derfor at et dagmulktkrav først tapes dersom forbrukeren enten venter urimelig lenge med å fremme det (allmenne passivitetsbetraktninger), eller det er foreldet etter foreldelseslovens regler.

I denne saken finner nemnda at forbrukeren rettidig har fremsatt kravet om dagmulkt.

2.3.3 *Entreprenørens rett til fristforlengelse*

Nemnda må ta stilling til om entreprenøren har rett til fristforlengelse, jfr. buofl § 11 første ledd bokstav b). Etter de opplysninger som er forelagt nemnda, var det for lav temperatur på betongen som ble benyttet til platestøpen og manglende tildekking/isolering som førte til at betongplata frøs før den herdet. Dette forholdet førte til at entreprenøren den 25. mars 2015 varslet forbrukeren om 21 dager utsatt overlevering. Denne forsinkelsen som skyldes skader på betongplata, er ikke entreprenørens ansvar, men den skyldes arbeider som forbrukeren svarer for og derfor som gir entreprenøren rett til fristforlengelse, jfr. avtalens pkt. 8.1 hvor det fremkommer at forbrukeren skal utføre egeninnsats og at andre entreprenører (sideentreprenører) skal utføre arbeider. Det fremgår her at «*Forbrukeren skal administrere fremdriften til de entreprenører han har engasjert*».

Selv om det er avtalt i e-post og til en viss grad gjennomført at entreprenøren har hatt kontakt og samarbeidet med grunntrentreprenøren i byggeperioden, finner ikke nemnda det dokumentert at entreprenøren har påtatt seg en kontraktsforpliktelse annet enn at han har gjort det han normalt ville ha gjort dersom kontrakten med grunntrentreprenøren var med ham. Nemnda har vurdert om entreprenøren har et ansvar i forhold til bestemmelsene i buofl. § 7.1 («omsutsbestemmelsen»), men kommer til at det ikke er tilfelle i denne saken.

2.3.4 *Spørsmål om varsling.*

Nemnda må også ta stilling til om entreprenøren har varslet om fristforlengelsen i tide. Jfr. buofl §1, fjerde ledd hvor det heter:

"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"

Varslingsregelen inneholder ikke formelt sett et skriftlighetskrav. Fordi entreprenøren er en profesjonell part og den som krever fristforlengelse, må han likevel måtte godtgjøre at varsel var gitt i tide. Normalt skjer dette ved framleggelse av skriftlig dokumentasjon eller i form av

kopi av elektronisk kommunikasjon. I nærværende tvist foreligger det to tilfeller av dokumenterbar kommunikasjon mellom partene hvor det er nødvendig for nemnda å ta standpunkt til om de utgjør varsler etter buofl § 11 siste ledd.

Nemnda finner at entreprenøren har varslet uten ugrunnet opphold og gir derfor ikke forbrukeren medhold i at han har krav på dagmulkt.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold.