

Protokoll i sak 856/2016

for

Boligtvistnemnda

11.11.2016

Saken gjelder: Krav om dagbøter.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 15. april 2014 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført», basert på Byggblankett 3427.

Avtalen gjelder kjøp av en leilighet i en boligblokk med 10 enheter.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr. 1.890.000,-.

Kontrakten har i pkt. 4 følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

Pkt. 4.1 - Selgers forbehold som skal være innfridd innen 1. september 2014:

- Igangsettingstillatelse
- Byggelån innvilget
- Solgt 6 av 10 leiligheter

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selger er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til forbrukeren om at forbeholdene gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløp av den aktuelle fristen.

Pkt. 4.2 – Forbrukerens forbehold som skal være innfridd inne 10. september 2014:

- Finansiering i Husbanken

Forbrukeren skal uten ugrunnet opphold varsle selgeren skriftlig når han har fått eller ikke får finansiering. Etter utløp av fristen for forbeholdet kan selgeren skriftlig varsle at han vil si seg fri fra kontrakten. Selgeren kan ikke fri seg fra kontrakten dersom forbrukeren inne 14 kalenderdager etter mottakelsen av varselet har dokumentert at finansieringen er oppfylt.

Den 11. september sender forbrukeren en e-post til sin bankforbindelse med forespørsel om finansiering av den nye boligen. Hun skriver at hun fikk positivt svar fra banken på denne forespørselen samme dag og at hun også samme dag, videreformidlet dette til entreprenøren. Denne dokumentasjonen er ikke forelagt for nemnda.

Den 13. november 2014 mottar entreprenøren igangsettingstillatelse fra kommunen.

Den 20. februar 2015 mottar entreprenøren brev fra husbanken som bekrefter at forbrukeren har fått lånetilsagn på kr 1.200.000,-.

Entreprenøren forslår et forlik ved å innrømme forbrukeren kr. 30.000,- men dette avslås og forbrukeren sender saken til Boligtvistnemnda.

1.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at hun den 12. september 2014 ga entreprenøren beskjed om at finansiering var i orden slik at kontraktens forbehold i pkt. 4.2 er innfridd. Denne dokumentasjonen er ikke forelagt for nemnda.

Videre anfører hun at lånetilsagnet fra husbanken på kr. 1.200.000,- forelå den 20. februar 2015.

Forbrukeren anfører at entreprenørens forbehold om igangsettingstillatelse, innvilget byggelån og salg av seks leiligheter ble innfridd den 1. september 2014.

Hun anfører at entreprenøren 21 dager etter bortfall av forbeholdene ikke meldte fra om at han ville trekke seg fra kontrakten, stilltiende har akseptert at fristen for å ha boligen klar til overtagelse skal regnes fra denne datoen.

Hensyntatt at hennes forbehold om finansiering ble innfridd den 12. september, anfører hun at byggetiden skal regnes fra denne datoen – den 12. september 2014.

Forbrukeren anfører at hun allerede i mars 2015 spør entreprenøren om hans tolkning av forbeholdene i kontraktens pkt. 4.1 og om han kan si noe om fremdriften i prosjektet.

Hun anfører at entreprenørens tolkning av tidspunktet for utløp av forbeholdene er:

«Vi tolker det dithen at forbeholdet vårt utløp 21 dager etter oppsatt frist og at vi har forbehold og er bundet av kontrakt til forbruker».

Videre anfører hun at entreprenørens standpunkt er at byggetiden skal regnes fra igangsettingstillatelsen forelå den 13. november 2014 og at det ikke er noen grunn til å bekymre seg for byggetiden. Leiligheten vil i flg. entreprenøren kunne leveres *«før ferien»*. Forbrukeren anfører at hun svarer at *«før ferien»* er for upresist, men legger til grunn at det er sommerferien som det vises til. Denne er fra og med andre uke i juli.

Forbrukeren anfører at entreprenøren den 23. september innkaller til overtagelsesforretning og at hun samme dag får en e-post hvor entreprenøren opplyser om at leiligheten som skal overtas den 30. september ikke vil være mulig å bo i før fredag den 2. oktober (det er skrevet 2. september, men dette må være feil) på grunn av mangler ved baderommet.

Forbrukeren anfører at hun den 28. september sender en e-post til entreprenøren og gjør oppmerksom på at dagbøter påløper fra den 17. september 2015 (datoen er senere korrigert til den 21. september).

Hun anfører at hun hadde stilt sikkerhet for finansiering den 12. september 2014. Dermed var forbeholdene i kontraktens pkt. 4.2 og 6.2 bortfalt.

Videre hadde ikke entreprenøren 21 dager etter den 1. september meddelt at han trakk seg fra kontrakten, jfr. pkt. 4.1.

Når hun da legger 340 + 21 kalenderdager til den 21. september, regner hun seg fram til 17. september 2015. Med en dagbotstas på 0,1% av kontraktsummen, anfører hun at dagboten utgjør kr 1.890,- pr. dag.

I en annen e-post samme dag anfører forbrukeren at hun etter å ha tatt en rask kikk på leiligheten sammen med entreprenørens byggeleder, er skeptisk til om den kan overleveres som planlagt. Hun anfører også å ha etterlyst ferdigattest som er en forutsetning for overtagelsen, og imøteser en skriftlig innkalling til overtagelsesforretning fra entreprenøren når brukstillatelsen foreligger. Kravet om dagbøter opprettholdes.

Forbrukeren anfører at hun den 30. september møtte til overtagelsesforretningen kl. 08:00 som avtalt, men at hun nektet å overta boligen da den på ingen måte var ferdig. Det var ikke var montert toalett, ikke montert varmtvannsbereder og ikke tilkoplek vann i leiligheten. Midlertidig brukstillatelse forelå heller ikke og forbrukeren anfører at entreprenøren derfor ikke kan påberope seg at hun var i betalingsmislighold. Ettersom hun har fått tilsagn om lån fra husbanken og ettersom hun har undertegnet pantedokumentet, låneavtalen og erklæring om forsikring, samt gitt meglerfirmaet fullmakt til å utbetale dette beløpet, anfører hun at den delen av kjøpesummen var gjort regning for. Hun anfører at ifølge entreprenøren var jo bygget ferdig og klart til overtakelse, og det påligger da entreprenøren å sørge for utbetaling av husbanklånet. Hun anfører at hun avviser entreprenørens krav om forsinkelsesrenter og fastholder at hun har krav på dagbøter fra den 1. oktober 2015.

Hun foreslår ny dato for overtagelse den 10. oktober.

For å få hjelp til riktig forståelse av kontraktens bestemmelser om byggetid, anfører forbrukeren at hun kontakter en forbrukeradvokat som gir henne følgende tolkning av kontraktens pkt. 7.1 om entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse:

«Overleveringsfristen burde begynne å løpe fra den 1. september 2014. De påfølgende 21 dagene er en varslingsfrist dersom entreprenøren benytter seg av forbeholdet. Siden forbrukeren opplyser at hun stilte sikkerhet den 12. september 2014, kan det alternativt argumenteres for at denne datoen skal legges til grunn for fristen for ferdigstilling som da blir den 21. september 2015. Dersom 21. september skal legges til grunn er fristen for ferdigstilling 1. oktober 2015»

Forbrukeradvokaten skriver avslutningsvis at det etter hans syn er det naturlig at fristen begynner å løpe når alle forbeholdet er falt bort. Det skjedde den 1. september 2014 for pkt. 4.1, den 10. september 2014 for pkt. 4.2 og den 12. september 2014 for pkt. 6.2. Det følger også som en naturlig fortolkning av «forbeholdene er bortfalt». I motsatt fall burde bestemmelsen benyttet fristen for varsel.

Forbrukeren anfører at hun har mistet tilliten til entreprenøren og kontakter derfor en byggfagmann som igjen kontakter kommunens byggesaksavdeling med spørsmål om midlertidig brukstillatelse er gitt for denne leiligheten. Hun anfører at to representanter for byggesaksavdelingen og en representant fra entreprenøren etter denne henvendelsen befår byggeplassen den 8. september hvorefter fagansvarlig i byggesaksavdelingen samme dag sender en rapport til entreprenøren samtidig som det gis midlertidig brukstillatelse for de tre leilighetene i prosjektet som er innflyttet inkludert nødvendige utearealer tilhørende disse leilighetene. Rapporten beskriver utvendige arbeider som «fortsett å bære preg av å være en byggeplass», men at uteområdet så ut til å være godt sikret med alpingjerder og lignende. Forbrukeren anfører at entreprenøren etter befaringen anslår at hele prosjektet skal stå ferdig innen den 25. september 2015.

Forbrukeren anfører at entreprenøren først den 20. oktober oppdager at brukstillatelsen som ble gitt den 8. oktober kun gjelder for tre innflyttede leiligheter i prosjektet og ikke angjeldende leilighet. Videre anfører hun at kommunens byggesaksavdeling orienterer entreprenøren i en e-post om at de stadig mottar bekymringer vedr. bruk av leilighetene i prosjektet og at de også har mottatt dokumentasjon som viser at det ikke er utført brannskille mellom garasjedel og boligdel. Derfor vil de ikke utvide/forlenge den midlertidige brukstillatelsen som er gitt utover de frister som er satt, før det foreligger en ny søknad/anmodning med utfyllende dokumentasjon.

Forbrukeren anfører at meglerfirmaet den 26. oktober bekrefter at husbanken har innbetalt kr. 1.199.400,- på vegne av forbrukeren og at hele kjøpesummen derved er innbetalt.

Forbrukeren anfører at det foreslås flere tidspunkter for ny overtagelse av leiligheten, men at disse utsettes inntil det den 5. november avholdes et nytt forsøk på overtagelsesforretning. Hun anfører at hun også da nektet å overta boligen fordi det fortsatt ikke forelå midlertidig brukstillatelse, men at det ble gjennomført en teknisk befaring av leiligheten hvor feil og mangler er nedfelt i et eget møtereferat.

Forbrukeren anfører at kommunen utsteder ferdigattest for samtlige 10 leiligheter i prosjektet den 13. november og at atter en ny overtagelsesforretning gjennomføres den 16. november og protokollen er undertegnet av begge parter. Av protokollen anfører hun at fremkommer det at kr. 86. 940,- er omtvistet på grunn av diskusjonen om dagbøter og skal holdes tilbake. Etter hennes beregninger basert på at hun leverte finansieringsbevis den 12. september 2014, skulle leiligheten vært levert den 22. september 2015. Ferdigattesten forelå den 13. november 2015, men entreprenøren kunne først møte til overtagelsesforretning den 16. november 2015. Dagmulksatsen mener hun skal være 1,0 promille av kjøpesummen og hun krever derfor dagbøter for 53 kalenderdager a kr 1.890,-. Totalt kr. 100.170,-.

Forbrukeren anfører i tilsvaret den 9. mars 2016 at hun er uenig med entreprenøren på tre punkter:

1. Tidspunktene for når forbeholdene i kontrakten opphørte.
2. Hvem som er ansvarlig for at overtagelsen ikke fant sted.
3. Satsen for dagmulkt.

Ad. 1 anfører hun at hun leverte finansieringsbevis den 12. september 2014 (senere endret til 11. september), en dag etter fristen i kontrakten. Dette anfører hun at entreprenøren bekrefter i sitt svar til nemnda og derfor har akseptert hennes finansieringsordning. Forbeholdet er dermed falt bort og ferdigstillingen blir den 21. september 2015, 375 kalenderdager etter bortfall av forbeholdet. Hun anfører at entreprenørens krav om 21 dager ekstra tid ikke er riktig og krever dagbøter i 55 dager a kr 1.890,-. Totalt kr 103.950,-

Ad. 2: anfører forbrukeren at manglende midlertidig brukstillatelse og alvorlige mangler ved leiligheten gjorde at den ikke kunne overtas før den 16. november og at dette er forhold som entreprenøren må svare for. Hun anfører at entreprenørens begrunnelse for ikke å overlevere leiligheten på grunn av manglende innbetaling av sluttoppgjøret, kun er et vikarierende argument da entreprenøren selv ivret for å gjennomføre overtagelsen selv

om han var klar over manglende innbetaling. Forbrukeren anføre at det var hun som avslo overtagelsene av ovennevnte årsaker.

Ad. 3: anfører forbrukeren at siden entreprenøren har utført prosjektet i totalentreprise og satt andel av tomteverdien til kr. 0,- skal dagbotsatsen være 1,0 promille.

I dette tilsvaret anføre hun at hennes synspunkter bekreftes og underbygges av de notater/rapporter med bildebevis som hennes byggefaglige rådgiver har fremlagt.

Forbrukeren anfører at de påstander entreprenøren fremsetter mot hennes byggetekniske rådgiver oppleves som injurierende men at kommunenes byggesaksavdeling i en e-post den 8. april 2016 avkrefter at så er tilfelle da hans rapporter oppfattes som riktige i forhold til byggesaken og forhold rundt brukstillatelsen.

Forbrukeren anfører at hun i nye tilsvaret den 18. april og den 24. mai opprettholder sine krav som tidligere fremsatt.

Entreprenøren anfører at forbeholdene i kontraktens pkt. 4.1 opphører 21 dager etter oppsatt frist som er 1. september 2014 og at pkt. 7.1 i kontrakten vedr. tidsfrister til å ha boligen klar til overtagelse, skal regnes fra igangsettingstillatelsen er gitt. Han anfører at den ble gitt den 13. november 2014 og at han regner kalenderdager byggetid fra denne datoen.

Entreprenøren anfører at han den 7. september sender inn søknad om midlertidig brukstillatelse. Av søknaden fremkommer det at utvendige terrengarbeider/fin puss samt noe fasadearbeider av mindre betydning gjenstår.

Basert på sin tolkning av at kommunen skal behandle søknaden i løpet av tre uker, anfører han at han innkaller forbrukeren til overtagelsesforretning av leiligheten den 30. september kl. 08:00, men gjør samtidig forbrukeren oppmerksom på at leiligheten ikke vil være mulig å bo i før fredag den 2. oktober (det er skrevet 2. september, men dette må være feil) på grunn av mangler ved badetrommet.

Entreprenøren anfører at han avviser forbrukerens krav om dagbøter som fremsettes i forbindelse med overtagelsen som var planlagt den 30. september ikke ble gjennomført med følgende begrunnelse:

«Vi benyttet oss ikke av forbehold, som da binder oss til kontrakten automatisk fra tidligst 22. september 2014. Fra den datoen har vi kontrakt 340 kalenderdager + 7 dager juleferie + 7 dager påskeferie + 21 dager sommerferie. Det gir oss en total byggetid på 375 kalenderdager. Det gir oss en mulktbelagt frist til å levere boligen til 11. oktober 2015»

og anfører at innkalling til overtagelsesforretningen ble sendt til forbrukerens postadresse og til e-postadressen med 7 dager frist, den 23. september. Endring av forbrukerens postadresse var ikke meldt til entreprenøren.

Han anfører at varselet derfor er lovlig men siden han ikke trenger å levere boligen før den 11. oktober, anfører han at overtagelsen kan forslagsvis utsettes til fredag den 10. oktober kl. 12:00. Entreprenøren anfører også at han opprettholder avvisningen av forbrukerens krav om dagbøter da det etter hans oppfatning er den 11. oktober 2015 som er riktig tidspunktet for beregning av evt. dagbøter.

Langt alvorligere anfører entreprenøren det er at forbrukeren ikke har innbetalt sluttoppgjøret 24 timer før overtagelsen slik som angitt i kontraktens pkt. 5.3 og 10.2.

Dette anfører entreprenøren at er betalingsmislighold og ber om bekreftelse på at innbetalingen skjer i dag (29. september) alternativt at forbrukeren opplyser om et tidspunkt for når innbetalingen vil finne sted slik at et nytt tidspunkt for overtagelse kan fastsettes.

Entreprenøren anfører at forbrukeren heller ikke den 30. september på grunn av manglende brukstillatelse, overtok leiligheten selv om den etter hans oppfatning var klar for overtagelse. Han anfører at midlertidig brukstillatelse forelå den 8. oktober, men at han først den 20. oktober ble oppmerksom på at denne brukstillatelsen bare gjaldt for tre av de innflyttede leilighetene og ikke for angjeldende leilighet. Samme dag anfører han at han søkte om midlertidig brukstillatelse for angjeldende leilighet.

Entreprenøren anfører at forbrukerens manglende innbetaling av sluttoppgjøret gjør at han den 21. oktober sender forbrukeren en e-post hvor han oppsummerer tre påstander fra forbrukeren/omtvistede forhold:

1. Forsinket overlevering.
2. Manglende brukstillatelse.
3. Krav på dagmulkt.

Ad. 1:

Anfører entreprenøren at han har en helt annen oppfatning av situasjonen. Han anfører at han ikke er forsinket og følgelig ikke er i en dagmulktposisjon. Årsaken til at overtakelsen, til tross for at boligen var ferdigstilt, ikke har latt seg gjennomføre, anfører han alene skyldes at forbrukeren ikke har oppfylt sin betalingsforpliktelse.

Han anfører at innkalling til overtagelse den 31. september 2015 er sendt iht. adresser i kontrakten med 7 dagers varsel. I varslet står det at kjøpesummen i sin helhet skulle være innbetalt til megler iht. til kontrakt, hvilket innebærer innbetaling av kjøpesummen og omkostninger til oppgjørskonto innen 24 timer før overtagelse.

Entreprenøren anfører at han varslet forbrukeren dagen før overtakelsen om at han måtte dokumentere innbetalingen da han ikke kunne se at denne forelå 24 timer før overtagelse.

Entreprenøren anfører at forbrukeren i en e-post bekreftet at alt var betalt, men at dette ikke var riktig da oppgjørsadvokaten bekreftet at kun kr 697.377,- var innbetalt, men det manglet fortsatt ca. kr 1.100.000,- kr for å kunne gjennomføre overtagelse.

Entreprenøren anfører derfor at forbrukerens betalingsmislighold medførte at overtakelsen ikke kunne gjennomføres.

Han anfører for ordens skyld at det påløper forsinkelsesrenter inntil betalingsmisligholdet opphører.

Ad. 2:

Entreprenøren anfører at brukstillatelse er gitt og viser til midlertidig brukstillatelse som er datert den 8. oktober 2015.

Ad. 3:

Entreprenøren anfører med henvisning til argumentasjonen ovenfor, at det ikke er grunnlag for å kreve dagmulkt.

Entreprenøren anfører at overtagelsesforretningen den 30. september ikke kunne gjennomføres på grunn av forbrukerens betalingsmislighold og ikke hadde noe å gjøre

med påstanden om manglende brukstillatelse og evt. mangler ved leiligheten. Entreprenøren anfører at det på bakgrunn av søknaden om midlertidig brukstillatelse som ble sendt den 7. september, var gått mer enn tre uker og at det derfor forelå nødvendig brukstillatelse.

Entreprenøren anfører også at forbrukeren har ansvaret for at innbetaling av husbanklånet til meglerfirmaet er i orden før overtagelsen. Han viser til kontraktens pkt. 5.4 hvor det fremkommer at forbrukeren selv skal sørge for finansieringen og at denne skal være på plass senest 24 timer før overtagelse.

Entreprenøren anfører at han foreslår at overtagelsen gjennomføres så snart han har fått bekreftelse på at hele kjøpesummen er innbetalt til meglerfirmaet og at evt. omtvistet beløp holdes tilbake i henhold til buofl § 49. Den 26. oktober bekrefter meglerfirmaet at husbanken har innbetalt kr. 1.199.400,- på vegne av forbrukeren og at hele kjøpesummen derved er innbetalt.

Han presiserer at han ikke under noen omstendigheter vil dekke forbrukerens kostnader til byggeteknisk rådgiver.

Entreprenøren anfører at diskusjonen om dagbøter også er knyttet til dagmulksats og hvorvidt denne skal være 0,75 promille eller 1,0 promille. I den forbindelse søker han dette avklart med sin advokat som mener at 0,75 promille er riktig dagmulksats.

Entreprenøren anfører at det den 5. november avholdes et nytt forsøk på overtagelsesforretning men at forbrukeren nekter å overta boligen da det fortsatt ikke foreligger midlertidig brukstillatelse. Det gjennomføres derfor en teknisk befaring av leiligheten hvor feil og mangler er nedfelt i et eget møtereferat.

Den 13. november utsteder kommunen ferdigattest for samtlige 10 leiligheter i prosjektet og entreprenøren anfører at det igjen gjennomføres en ny overtagelsesforretning den 16. november og protokollen er undertegnet av begge parter. Av protokollen fremkommer det at kr. 86. 940,- er omtvistet på grunn av diskusjonen om dagbøter og skal holdes tilbake.

Entreprenøren anfører at han avviser forbrukeren gamle og nye krav og er bestemt på at han ikke er i en dagmulksituasjon. For «å spare tid, energi og utgifter til advokat» anfører han at han allikevel tilbyr et forlik/prisavslag på kr. 30.000,-, men at dette avslås av forbrukeren.

I tilsvaret til klagen som entreprenøren skriver den 9. februar 2016 anføre han at han har et annet bilde av sakens faktum og at forbrukeren i sin klage feilinformerer. Han anfører at han ikke benyttet seg av forbeholdene i kontraktens pkt. 4.1 og at han derfor var bundet av kontrakten etter 21 kalenderdager og derfor tiltrådte kontrakten den 21. september 2014. Han anfører videre at forbrukeren ikke innfridde sine forpliktelser etter kontraktens pkt. 4.2 før den 17. februar 2015 da han fikk innvilget husbanklån. E-posten som han mottok fra forbrukerens «Sparebank» den 11. september 2014 om innvilget finansiering, denne er ikke forelagt nemnda, anfører entreprenøren ikke opphever kontraktens forbeholdet om husbankfinansiering. Han anfører at det er stor forskjell på privat- og husbankfinansiering i forhold til vilkår slik at forbeholdet om husbankfinansiering ikke kan ansees som opphevet før forbrukeren skriftlig meddeler dette evt. at husbanktilsagnet foreligger.

I forhold til oppgjørstidspunktet anfører entreprenøren at kontraktsummen i sin helhet skal være innbetalt til meglers klientkonto 24 timer før overtagelsen etter prinsippet om «ytelse mot ytelse».

Han anfører at forbrukeren ikke oppfylte denne kontraktsforpliktelsen før den 17. februar 2015.

Leiligheten ble forsøkt overlevert ved flere anledninger og entreprenøren anfører at overtagelsesforretningene ikke kunne gjennomføres på grunn av forbrukerens betalingsmislighold men ikke på grunn av manglende brukstillatelse og evt. mangler ved leiligheten. Han anfører at forbrukeren fikk informasjon om dette og at hun ikke kan nekte en overtagelse som aldri fant sted på grunn av manglende innbetaling av sluttoppgjøret. Derfor er det ikke ført protokoller herfra, jfr. kontraktens pkt. 10.

Vedrørende manglende midlertidig brukstillatelse anfører entreprenøren at søknaden ble sendt den 7. september 2015 og at kommunen deretter har tre ukers saksbehandlingsfrist hvorefter brukstillatelsen foreligger dersom han ikke har mottatt annen beskjed.

Brukstillatelsen som kommunen utstedte den 8. oktober 2015 anfører entreprenøren også hadde omfattet angjeldende leilighet dersom forbrukeren hadde betalt slik at overtagelsesforretningen hadde vært gjennomført. Han anfører at forbrukeren bekymringsmeldinger til kommunen angående leilighetens ferdiggrad er grunnløse og at alle leilighetene i prosjektet har tilfredsstillende ferdiggrad og sikkerhetsnivå.

Entreprenøren anfører at kontrakten definerer byggetiden til 340 kalenderdager tillagt (21+7+7) kalenderdager for ferier og at alle forbehold først ble innfridd da forbrukeren fikk husbanktilsagnet den 17. februar 2015. Dette gir kontraktsfestet siste frist for overtagelse den 3. mars 2016 og han anfører at kravet om dagbøter ikke er berettiget.

Selv om han avviser kravet om dagbøter anfører entreprenøren at dagbotsatsen skal være 0,75 promille og ikke 1,0 promille fordi avtalen gjelder kjøp av selveierleilighet med rett til grunn i et sameie.

I tilsvarene som entreprenøren skriver den 11. april og den 5. mai 2016 anfører han de samme argumentene som tidligere, men presiserer at forbrukeren ikke var i posisjon til å overta leiligheten før hele kjøpesummen var innbetalt den 26. oktober 2016.

Videre anføres det at forbrukerens bruk av byggefaglig rådgiver som er i familie trekkes inn i saken som en uavhengig part og at billedokumentasjonen som forbrukeren har fremlagt ikke er datert.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Innledning

Nemnda skal ta stilling til følgende tre tvistepunkter:

1. Tidspunktene for når forbeholdene i kontrakten opphørte.
2. Hvem som er ansvarlig for at overtagelsen ikke fant sted.
3. Satsen for dagmulkt og dagmulktens størrelse.

2.3.2 Tidspunktene for når forbeholdene i kontrakten opphørte.

I avtalens pkt. 4.1 er selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten knyttet til at det foreligger igangsettingstillatelse, byggelånsfinansiering og at 6 av 10 leiligheter er solgt

innen den 1. september 2014. Nemnda legger til grunn at alle tre forbeholdene er innfridd innen denne fristen.

Avtalens pkt. 4.2 vedr. forbrukerens forbehold om at han har finansiering i orden innen 10. september 2014, ble etter nemndas syn innfridd da bekreftelse fra «Sparebanken» forelå den 11. september 2014. Avviket på en dag er etter nemndas oppfatning uten betydning.

At forbeholdet om forbrukerens finansiering kun nevner husbankfinansiering er etter nemndas syn ikke avgjørende så lenge entreprenøren har bekreftet mottatt finansieringsbevis fra «Sparebanken» uten tilbakemelding om at han ikke aksepterte dette. Entreprenøren får derfor ikke medhold i sitt syn på at finansieringen er utelukkende er knyttet til Husbankfinansiering.

Etter nemndas syn er det den 11. september som da er avgjørende for å beregne fristen entreprenøren har til å ha boligen klar til overtagelse etter bestemmelsen i avtalens pkt. 7.1.

Entreprenørens anførsel om at det fra den 1. september skal tillegges 21 dager i henhold til avtalens pkt. 4.1 siste avsnitt, for å beregne fristen han har til å ha boligen klar til overtagelse er etter nemndas syn ikke riktig. Disse 21 dagene er kun knytte til en evt. beskjed om at forbeholdne skal gjøres gjeldende eller ikke og er ikke knyttet til byggetid.

Forbrukeren gis derfor rett i at entreprenørens forbeholdene faller bort fra 1. september 2014 og forbrukerens forbehold faller bort fra 11. september.

2.3.3 Hvem som er ansvarlig for at overtagelsen ikke fant sted.

Nemnda må ta stilling til entreprenørens anførsel om at forbrukeren ikke kunne nekte å overta leiligheten fordi det ikke forelå midlertidig brukstillatelse og kommer til at så lenge det ikke er undertegnet en overtagelsesprotokoll, kan forbrukeren nekte overtagelse.

Kontrakten må tolkes dithen at boligen må kunne tas i bruk ved overtagelse og entreprenøren har ikke tatt forbehold om at det evt. ikke foreligger midlertidig brukstillatelse på det tidspunktet. Tiden for fremskaffelse av midlertidig brukstillatelse må derfor anses å inngå i avtalt byggetid. Undertegnet overtagelsesprotokoll forelå først ved overtagelsen den 16. november 2015.

Entreprenørens påstand om at han automatisk har midlertidig brukstillatelse dersom han etter tre uker ikke har hørt noe fra kommunen er ikke riktig, og entreprenøren gis derfor ikke medhold. Jfr. Byggesaksforskriften (SAK 10) §7.1b hvor det i veiledningen heter:

«Midlertidig brukstillatelse skal kommunen behandle innen 3 uker. Ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse har kommunen mulighet til å foreta en reell vurdering av sikkerhet, gjenstående arbeider og mangler. Selv om det ikke er noen rettsvirkning ved overskridelse av denne fristen, har kommunen et ansvar for å behandle søknad om midlertidig brukstillatelse innen fristen».

Entreprenøren har anført at forbrukeren var i betalingsmislighold fordi hele summen ikke var innbetalt 24 timer før overtagelsen. Dette argumentet er irrelevant så lenge det ikke forelå en midlertidig brukstillatelse.

Følgelig er det entreprenøren som er ansvarlig for at overtagelsen ikke fant sted før den 16. november 2015.

2.3.4 Satsen for dagmulkt og dagmulktens størrelse.

Nemnda legger til grunn at avtalen gjelder kjøp av en selveierleilighet med rett til grunn i et sameie. Derfor skal dagbotsatsen være 0,75 promille av kjøpesummen. Dette utgjør kr 1.417,50 pr kalenderdag. Jfr. buofl § 18 hvor det heter:

«Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille».

Videre legger nemnda til grunn at alle forbehold i avtalen som regulerer oppstart er bortfalt den 11. september 2014 slik at dette er tidligste tidspunkt entreprenøren kunne startet sine arbeider. Det er derfor fra dette tidspunktet entreprenørens frist på 340 kalenderdager til å ha boligen klar til overtagelse skal beregnes.

Det skal også legges til 21 kalenderdager for sommerferie i 2014, 7 kalenderdager for juleferie i 2014 og 7 kalenderdager for påskeferie i 2015, slik at total byggetid blir 375 kalenderdager.

Dette gir avtalefestet overleveringsdato den 21. september 2015.

Leiligheten ble overlevert den 16. november 2015 som er 56 kalenderdager forsinket.

Forbrukeren gis derfor medhold i at entreprenøren skal betale dagbøter i 56 dager a kr. 1.417,50. Totalt kr 79.380,-

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis medhold i at entreprenøren skal betale dagbøter i 56 dager a kr. 1.417,50. Totalt kr 79.380,-.

Den 20. mars svarer entreprenøren i en e-post på forbrukerens forespørsel om fremdriften i prosjektet og han gir også forbrukeren sin tolkning av forbeholdet i kontraktens pkt. 4.1 hvor det heter:

«Selger er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til forbrukeren om at forbeholdene gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløp av den aktuelle fristen».

Entreprenøren skriver:

«Vi tolker det dithen at forbeholdet vårt utløp 21 dager etter oppsatt frist og at vi har forbehold og er bundet av kontrakt til forbruker».

Entreprenøren presiserer at dette er hans forbehold og at forbrukeren er bundet av kontrakten.

Videre skriver han at *«Dette har ikke med tidsfrister for å bygge boligen å gjøre. Dette har med forbrukers RETT til å få levert bolig og binde entreprenøren til kontrakt».*

Han viser også til punktet vedr. tidsfrister hvor byggetiden er definert regnet fra igangsettingstillatelsen er gitt. Han skriver at den ble gitt den 13. november 2014 og at han regner antall kalenderdager derfra. Avslutningsvis skriver entreprenøren at han ikke bekymrer seg for byggetiden og at leilighetene vil kunne leveres til ferien.

Dagen etter svarer forbrukeren i en e-post at *«ferien»* er for upresist, men at hun tolker det som sommerferien som starter andre uke i juli og at boligen derfor vil være klar for overlevering den 6. juli. Entreprenørens krav om fristforlengelse på grunn av ferie er hun uenig i.

Det opplyses i klagen at byggearbeidene startet ca. 1. mai 2015.

Den 7. september sender entreprenøren inn søknad om midlertidig brukstillatelse. Av søknaden fremkommer det at utvendige terrengarbeider/fin puss samt noe fasadearbeider av mindre betydning gjenstår. Det er også avmerket/bekreftet på søknadsskjemaet at tiltaket pr. i dag har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Den 23. september innkaller entreprenøren til overtagelsesforretning av leiligheten den 30. september kl. 08:00.

Den 23. september sender entreprenøren også en e-post til forbrukeren hvor han opplyser om at leiligheten som skal overtas den 30. september, ikke vil være mulig å bo i før fredag den 2. oktober (det er skrevet 2. september, men dette må være feil) på grunn av mangler ved baderommet.

På grunn av forbrukerens adresseendring som ikke var meddelt entreprenøren, mottar ikke forbrukeren innkalling til overtagelsesforretningen før den 28. september.

Samme dag sender hun en e-post til entreprenøren og gjør oppmerksom på at dagbøter påløper fra den 17. september 2015 (datoen er senere korrigert til den 23. september).

Hun begrunner det med at hun hadde stilt sikkerhet for finansiering den 11. september 2014. Dermed var forbeholdene i kontraktens pkt. 4.2 og 6.2 bortfalt.

Videre hadde ikke entreprenøren 21 dager etter den 1. september meddelt at de trakk seg fra kontrakten, jfr. pkt. 4.1.

Når hun da legger (340 + 21) kalenderdager til den 21. september, regner hun seg fram til 17. september 2015. Hun benytter en dagbotstas på 0,1% av kontraktsummen som utgjør kr 1.890,- pr. dag.

I en annen e-post samme dag skriver forbrukeren at hun etter å ha tatt en rask kikk på leiligheten sammen med entreprenørens byggeleder er skeptisk til om den kan overleveres som planlagt den 30. september. Hun etterlyser også ferdigattest som hun mener er en forutsetning for overtagelsen, og imøteser en skriftlig innkalling til overtagelsesforretning fra entreprenøren.

Dagen etter, den 29. september, svarer entreprenøren i en e-post at han avviser kravet om dagbøter med følgende begrunnelse:

«Vi benyttet oss ikke av forbehold, som da binder oss til kontrakten automatisk fra tidligst 22. september 2014. Fra den datoen har vi kontrakt 340 kalenderdager + 7 dager juleferie + 7 dager påskeferie + 21 dager sommerferie. Det gir oss en total byggetid på 375 kalenderdager. Det gir oss en mulktbelagt frist til å levere boligen til 11. oktober 2015»

Entreprenøren skriver i e-posten at innkalling til overtagelsesforretningen ble sendt til forbrukerens postadresse og til e-postadressen med 7 dager frist, den 23. september. Endring av forbrukerens postadresse var ikke meldt til entreprenøren. Han skriver at varselet derfor er lovlig men siden han ikke trenger å levere boligen før den 11. oktober, kan han gjerne utsette overtagelsen til forslagsvis fredag den 10. oktober kl. 12:00. Han ber om en tilbakemelding innen kl. 13:00 i dag.

Forbrukeren svarer i en e-post samme dag at hun er uenig i entreprenørens tolkning av tidspunktet for ferdigstilling av boligen og opprettholder kravet om ferdigstilling den 17. september.

Adresseendringen skriver hun at er meddelt muntlig til to av entreprenørens representanter. Hun bekrefter avslutningsvis at hun kommer på overtagelsesforretningen dagen etter, men hun kommer neppe til å underskrive på overtagelsesprotokollen før det foreligger ferdigattest evt. midlertidig brukstillatelse og at det må være stiftet en boerforening som kan ta ansvar for forsikring av bygget.

Atter samme dag svarer entreprenøren i en e-post at de opprettholder avvisningen av forbrukerens krav om dagbøter med henvisning til kontraktens bestemmelser. Etter entreprenørens oppfatning er tidspunktet for beregning av evt. dagbøter den 11. oktober 2015.

Entreprenøren skriver igjen at innkalling til overtagelsesforretningen er lovlig sendt og at han ikke kan ta ansvaret for forbrukerens adresseendring som han ikke har fått informasjon om.

Langt alvorligere skriver entreprenøren det er at forbrukeren ikke har innbetalt sluttoppgjøret 24 timer før overtagelsen slik som angitt i kontraktens pkt. 5.3 og 10.2. Entreprenøren skriver at dette er betalingsmislighold og ber om bekreftelse på at innbetalingen skjer i dag alternativt at forbrukeren opplyser om et tidspunkt for når innbetalingen vil finne sted slik at et nytt tidspunkt for overtagelse kan fastsettes.

Den 30. september sender forbrukeren en e-post til til entreprenøren hvor hun skriver at leiligheten ble gjennomgått i dag, men at den på ingen måte var ferdig. Hun har derfor ikke overtatt og foreslår ny dato for overtagelse den 10. oktober.

Samme dag sender forbrukeren en e-post forbrukeradvokatene for å få hjelp til tolkning av kontraktens pkt. 7.1, om «*Selgerens frist til å ha boligen klar til overtagelse*» og evt. dagmulkts krav.

Forbrukeradvokaten svarer i en e-post samme dag at han forstår forbrukeren dithen at entreprenøren ikke har varslet om at han vil ta noen forbehold. Spørsmålet blir derfor om det er den 1. september eller den 21. september som skal være utgangspunktet for å regne 375 kalenderdager (340+ 21 + 7 + 7) byggetid.

Etter forbrukeradvokatens syn burde overleveringsfristen begynne å løpe fra den 1. september 2014. De påfølgende 21 dagene er en varslingsfrist dersom selgeren benytter seg av forbeholdet.

Siden forbrukeren opplyser at hun stilte sikkerhet den 11. september 2014, kan det i flg. forbrukeradvokaten, alternativt argumenteres for at denne datoen skal legges til grunn for fristen for ferdigstillelse som da blir den 21. september 2015.

Dersom 21. september 2014 skal legges til grunn, er fristen for ferdigstillelse 1.oktober 2015.

Forbrukeradvokaten skriver avslutningsvis at det etter hans syn, er naturlig at fristen begynner å løpe når alle forbeholdet er falt bort. Det skjedde den 1. september 2014 for pkt. 4.1, den 10. september 2014 for pkt. 4.2 og den 11. september 2014 for pkt. 6.2. Det følger også som en naturlig fortolkning av «forbeholdene er bortfalt». I motsatt fall burde bestemmelsen benyttet fristen for varsel.

Forbrukeren tar i oktober kontakt med en byggfagmann som kontakter kommunens byggesaksavdeling med spørsmål om midlertidig brukstillatelse er gitt for denne leiligheten.

To representanter for byggesaksavdelingen og en representant fra entreprenøren befarter byggeplassen den 8. september hvoretter fagansvarlig i byggesaksavdelingen samme dag sender en rapport til entreprenøren.

Rapporten beskriver utvendige arbeider som «*fortsatt å bære preg av å være en byggeplass*», men at uteområdet så ut til å være godt sikret med alpingjerder og lignende. Entreprenøren anslår på befaringen at hele prosjektet skal stå ferdig innen den 25. september 2015.

Samme dag som befaringen finner sted utsteder kommunen midlertidig brukstillatelse for de tre leilighetene som er innflyttet samt nødvendige utearealer tilhørende disse leilighetene. Tillatelsen er gitt på bakgrunn av entreprenørens søknad og dokumentasjon samt befaring den 8. september.

Frist for ferdigstillelse av gjenstående arbeider settes til den 10. november 2015.

Den 21. oktober har entreprenøren fortsatt ikke fått innbetalt kjøpesummen og sender derfor en e-post til forbrukeren hvor han oppsummerer tre omtvistede forhold/påstander fra forbrukeren:

1. Forsinket overlevering.
2. Manglende brukstillatelse.
3. Krav på dagmulkt.

Ad. 1:

Entreprenøren skriver at han har en helt annen oppfatning av situasjonen. Han er ikke forsinket og følgelig ikke i en dagmulktposisjon. Årsaken til at overtakelsen, til tross for at boligen var ferdigstilt, ikke har latt seg gjennomføre, skyldes alene at forbrukeren ikke har oppfylt sin betalingsforpliktelse.

Innkalling til overtakelse den 30. september 2015 er sendt iht. adressen i kontrakten med 7 dagers varsel. I varslet står det at kjøpesummen i sin helhet skal være innbetalt til megler iht. til kontrakt, hvilket innebærer innbetaling av kjøpesummen og omkostninger til oppgjørskonto senest 24 timer før overtakelse.

Entreprenøren skriver at han varslet forbrukeren dagen før overtakelsen om at han måtte dokumentere innbetalingen da han ikke kunne se at denne forelå 24 timer før overtakelse.

Entreprenøren skriver at forbrukeren i en e-post bekreftet at alt var betalt. Dette var ikke riktig. Entreprenørens oppgjørsadvokat bekreftet at kr 697.377,- var innbetalt, men det manglet fortsatt ca. kr 1.100.000,- kr for å kunne gjennomføre overtakelse.

Forbrukerens betalingsmislighold medførte at overtakelsen ikke kunne gjennomføres. For ordens skyld minner entreprenøren om at det påløper forsinkelsesrenter inntil betalingsmisligholdet opphører.

Ad. 2:

Det er i flg. entreprenøren ikke riktig at det ikke er gitt brukstillatelse. Han viser til midlertidig brukstillatelse som er datert den 8. oktober 2015.

Ad. 3:

Med henvisning til argumentasjonen ovenfor skriver entreprenøren at det heller ikke er grunnlag for å kreve dagmulkt.

Den 20. oktober oppdager entreprenøren at brukstillatelsen som ble gitt den 8. oktober kun gjelder for tre innflyttede leiligheter i prosjektet og ikke for angjeldende leilighet. Han sender derfor en e-post til kommunens byggesaksavdeling hvor han bekrefter at HMS og ferdigstilling av de syv andre leilighetene i prosjektet er god nok til at det kan utstedes midlertidig brukstillatelse for disse. Han ber om at dette gjøres så raskt som mulig.

Den 22. oktober svarer kommunens byggesaksavdeling entreprenøren i en e-post at de stadig mottar bekymringer vedr. bruk av leilighetene i prosjektet. De har også mottatt dokumentasjon som viser at det ikke er utført tilfredsstillende brannskille mellom garasjedel og boligdel. Derfor vil de ikke utvide/forlenge den midlertidige brukstillatelsen som er gitt utover de frister som er satt før det foreligger en ny søknad/anmodning med utfyllende dokumentasjon.

Den 22. oktober svarer forbrukeren på entreprenørens e-post fra dagen før.

Hun sier seg uenig i entreprenørens måte saken er fremstilt på og viser til at det på overtagelsesdatoen den 30. september, ikke var montert toalett, ikke montert varmtvannsbereder og ikke tilkople vann i leiligheten. Disse manglene var av større betydning enn det som fremkom av informasjonen hun hadde fått i forbindelse med innkallingen og gjorde at hun nektet overtagelse. Midlertidig brukstillatelse forelå heller ikke og forbrukeren skriver at entreprenøren derfor ikke kan påberope seg at hun var i betalingsmislighold. Hun avviser entreprenørens krav om forsinkelsesrenter og fastholder at hun har krav på dagbøter fra den 1. oktober 2015.

Når det gjelder innbetaling av kjøpesummen, viser forbrukeren til oppgjørsoppstilling med meglerfirmaet der de ber om en innbetaling av kr. 697.377,- mens de resterende kr. 1.199.400,- skal utbetales fra husbanken.

Ettersom hun har fått tilsagn om lån derfra som også entreprenøren er informert om, og ettersom hun har undertegnet pantedokumentet, låneavtalen og erklæring om forsikring, samt gitt meglerfirmaet fullmakt til å utbetale dette beløpet, regnet hun med at den delen av kjøpesummen var gjort regning for.

Hun skriver at ifølge entreprenøren var jo bygget ferdig og klart til overtakelse, og det påligger da entreprenøren å sørge for utbetaling av husbanklånet.

Forbrukeren viser til en telefonsamtale med meglerfirmaet den 21. oktober hvor det ble bekreftet at husbankmidler så langt ikke er satt på konto. Hun spør derfor om det kan ha noe å gjøre med at bygget faktisk ikke var ferdig og klar til overtagelse den 30. september.

Hun avslutter med å skrive at innen det blir aktuelt med en overtakelse *«på et tilfredsstillende teknisk grunnlag og at det foreligger en midlertidig brukstillatelse»*, skal jeg selvsagt ha satt inn beløpet.

Ny dato overtakelsesforretning foreslår hun under henvisning til e-post datert den 5. oktober, kan gjennomføres den 30. oktober. Hun forutsetter at komplette FDV-dokumenter er tilgjengelig senest på overtakelsestidspunktet og gjentar at entreprenøren vil bli avkrevd konsulentonorar og reiseutgifter for byggeteknisk rådgiver som skal delta på overtagelsen.

Hun gjør også oppmerksom på etter samtale med saksbehandler i byggesaksavdelingen i kommunen, at det fortsatt ikke foreligger midlertidig brukstillatelse for hennes leilighet og at den derfor ikke er klar til overtakelse.

Den 24. oktober svarer entreprenøren på denne e-posten og skriver at han ikke er enig i forbrukerens fremstilling av saken fordi han dagen før overtakelsen varslet forbrukeren om at overtagelsen ikke ville bli gjennomført dersom ikke innbetaling var bekreftet innbetalt til meglerfirmaet. Han viser til buofl §55.

Han skriver at manglende brukstillatelse og leilighetens ferdiggrad denne dagen ikke har noe å si da forbrukeren misligholdt sine betalingsforpliktelser.

Entreprenøren er heller ikke enig i forbrukerens syn på at hun ikke har ansvaret for at innbetaling av husbanklånet til meglerfirmaet er i orden før overtagelsen. Han viser til kontraktens pkt. 5.4 hvor det fremkommer at forbrukeren selv skal sørge for finansieringen og at denne skal være på plass senest 24 timer før overtagelse.

Videre avviser entreprenøren kravet om dagbøter og skriver at leiligheten kan overleveres umiddelbart da midlertidig brukstillatelse etter hans syn, foreligger.

Entreprenøren foreslår at overtagelsen gjennomføres så snart han har fått bekreftelse på at hele kjøpesummen er innbetalt til meglerfirmaet og at evt. omtvistet beløp holdes tilbake i henhold til buofl § 49.

Han presiserer at han ikke under noen omstendigheter vil dekke forbrukerens kostnader til byggeteknisk rådgiver.

Dagen etter svarer forbrukeren på e-posten fra entreprenøren og oppsummerer at det ikke kommer fram noe nytt i saken. Hun fastholder derfor sine krav.

En del av diskusjonen om dagbøter er også knyttet til dagmulksats og hvorvidt denne skal være 0,75 promille eller 1,0 promille. I den forbindelse søker entreprenøren dette avklart med sin advokat som mener at 0,75 promille er riktig dagmulksats.

Den 26. oktober bekrefter meglerfirmaet at husbanken har innbetalt kr. 1.199.400,- på vegne av forbrukeren og at hele kjøpesummen derved er innbetalt.

Den 3. november sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor hun skriver at hele kjøpesummen nå er innbetalt til klientkonto og at hun møter sammen med byggeteknisk rådgiver til overtagelsesforretning den 5. november kl. 14:00. Overtakelse kan finne sted dersom det foreligger en midlertidig bruksattest og hun ikke finner andre alvorlige mangler. Hun skriver også at et beløp som skal dekke dagbøter i 37 dager vil bli holdt tilbake på klientkonto i tillegg til et beløp svarende til ikke fullførte arbeider.

Den 5. november avholdes det overtagelsesforretning som planlagt, men forbrukeren nekter å overta boligen da det fortsatt ikke foreligger midlertidig brukstillatelse. Det gjennomføres derfor en teknisk befaring av leiligheten hvor feil og mangler er nedfelt i et eget møtereferat

Den 13. november utsteder kommunen ferdigattest for samtlige 10 leiligheter i prosjektet.

Ny overtagelsesforretning gjennomføres den 16. november og protokollen er undertegnet av begge parter. Av protokollen fremkommer det at kr. 86. 940,- er omtvistet og skal holdes tilbake på grunn av diskusjonen om dagbøter.

Den 14. januar 2016 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren (s. 55) hvor hun skriver at de har en uenighet angående dagbøter. Etter hennes beregninger basert på at hun leverte finansieringsbevis den 11. september 2014, skulle leiligheten vært levert den 22. september 2015. Ferdigattesten forelå den 13. november 2015, men entreprenøren kunne først møte til overtagelsesforretning den 16. november 2015. Dagmulktsatsen mener hun skal være 1,0 promille av kjøpesummen.

Hun krever derfor dagbøter i 53 kalenderdager a kr 1.890,-. Totalt kr. 100.170,- og skriver at dersom hun ikke får svar i løpet av dagen, vil hun sende saken til Boligtvistnemnda.

Samme dag svarer entreprenøren og beklager sent svar. Han avviser forbrukerens gamle og nye krav og er bestemt på at han ikke er i en dagmulktsituasjon. For «å spare tid, energi og utgifter til advokat» tilbyr han allikevel et forlik/prisavslag på kr. 30.000,-

Partene kommer ikke til enighet og den 14. januar 2016 sender forbrukeren saken til Boligtvistnemnda.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 9. februar. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 9. mars. Tilsvaret er vedlagt et brev/en rapport med tilhørende billedokumentasjon fra forbrukerens byggetekniske rådgiver. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et nytt tilsvaret som er mottatt den 11. april 2016. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Det oppstår en diskusjon mellom forbrukerens byggetekniske rådgiver og entreprenøren hvor rådgiveren beskylder entreprenøren for å fremsette injurierende påstander om ham. Dette er dokumentert i korrespondanse mellom disse partene.

Den 18. april inngir forbrukeren et nytt tilsvar. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 5. mai inngir entreprenøren et siste tilsvar. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 24. mai inngir forbrukeren et siste tilsvar. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 15. april 2014 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført», basert på Byggblankett 3427.

Avtalen gjelder kjøp av en leilighet i en boligblokk med 10 enheter.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr. 1.890.000,-.

Kontrakten har følgende forbehold for gjennomføring:

Pkt. 4.1 - Selgers forbehold som skal være innfridd innen 1. september 2014:

- *Igangsettingstillatelse gitt*
- *Byggelån innvilget*
- *Solgt 6 av 10 leiligheter*

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selger er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til forbrukeren om at forbeholdene gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløp av den aktuelle fristen.

Pkt. 4.2 – Forbrukerens forbehold som skal være innfridd inne 10. september 2014:

- *Finansiering i Husbanken*

Forbrukeren skal uten ugrunnet opphold varsle selgeren skriftlig når han har fått eller ikke får finansiering. Etter utløp av fristen for forbeholdet kan selgeren skriftlig varsle at han vil si seg fri fra kontrakten. Selgeren kan ikke fri seg fra kontrakten dersom forbrukeren inne 14 kalenderdager etter mottakelsen av varselet har dokumentert at finansieringen er oppfylt.

Pkt. 6.2 – Forbrukeren skal senest 14 dager etter bortfall av partenes forbehold etter 4.1 og 4.2 for å gjennomføre kontrakten stille sikkerhet i form av finansieringsbevis.....

Entreprenøren har i avtalens pkt. 7 frist til å ha boligen klar til overtagelse 340 kalenderdager etter at:

- *Forbeholdene er bortfalt etter 4.1 og 4.2*
- *Forbrukeren har stilt sikkerhet etter 6.2*

Ferdigstillelsen forlenges med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av sommerferien og tilsvarende 7 kalenderdager for juleferie og 7 kalenderdager for påskeferie.

Avtalen har også inntatt en bestemmelse i pkt. 5.3 og pkt. 10.2 om at hele sluttoppgjøret skal være innbetalt på meglers konto senest 24 timer før overtagelsen.

Den 11. september 2014 sender forbrukeren en e-post til sin bankforbindelse for å få bekreftet at hun kan finansiere den nye boligen. Hun skriver at hun fikk positivt svar fra banken på denne forespørselen og at hun videreformidlet dette til entreprenøren den 12. september. Denne dokumentasjonen er ikke forelagt for nemnda.

Den 13. november 2014 mottar entreprenøren igangsettingstillatelse fra kommunen og det opplyses i klagen at byggearbeidene startet ca. 1. mai 2015.

Den 20. februar 2015 mottar entreprenøren brev fra husbanken som bekrefter at forbrukeren har fått lånetilsagn på kr 1.200.000,-.

Partene er ikke enige om hva som er kontraktsfestet overtagelsesdato og hva som må være i orden på overtagelsesdatoen. Spesielt er uenigheten knyttet til om det er påkrevd med midlertidig brukstillatelse og om entreprenøren kan kreve at sluttoppgjøret skal stå på meglers konto 24 timer før en overtagelse som forbrukeren mener ikke kunne gjennomføres på grunn av alvorlige mangler og manglende brukstillatelse.

Entreprenøren innkaller til overtagelsesforretning av leiligheten den 30. september kl. 08:00, men denne overtagelsen gjennomføres ikke på grunn av mangler ved bla. baderommet som gjør det umulig å bo i leiligheten.

Forbrukeren krever dagbøter, men kravet avvises av entreprenøren.

Den 30. september gjennomgår forbrukeren leiligheten på nytt, men finner at den på ingen måte var ferdig. Hun har derfor ikke overtatt og foreslår ny dato for overtagelse den 10. oktober.

Midlertidig brukstillatelse utstedes for tre av de innflyttede leilighetene i prosjektet den 8. september, men ikke for angjeldende leilighet. Dette misoppfattes av entreprenøren som tror at brukstillatelsen også omfatter angjeldende leilighet. Misforståelsen oppdager han først den 20. oktober og søker deretter om brukstillatelse for alle leilighetene samme dag.

Den 26. oktober bekrefter meglerfirmaet at husbanken har innbetalt kr. 1.199.400,- på vegne av forbrukeren og at hele kjøpesummen derved er innbetalt.

Det gjøres et nytt forsøk på overtagelse den 5. november, men også dette ender med at forbrukeren ikke overtar fordi brukstillatelsen ikke foreligger.

Ferdigattest for alle 10 leilighetene foreligger først den 13. november og den 16. november overtas leiligheten. Protokollen er undertegnet av begge parter og det fremkommer at kr. 86. 940,- er omtvistet på grunn av diskusjonen om dagbøter og at dette beløpet skal holdes tilbake.

Forbrukeren krever dagbøter i 53 kalenderdager a kr 1.890,-. Totalt kr. 100.170,- basert på en dagmulktsats på 1,0 promille som det for øvrig også er uenighet om skal være 0,75 promille eller 1,0 promille.