

Protokoll i sak 1010/2018

for

Boligtvistnemnda

30.08.2018

Saken gjelder:

Krav om dagbøter på grunn av forsinket overlevering.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne aksepterer den 31. juli 2016 entreprenørens tilbud og partene inngår 5. september 2016 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført», basert på Byggblankett 3427. Avtalen gjelder kjøp av en enebolig hvor forbrukerne skal utføre egeninnsats i 21 dager uten at dette fremkommer av avtalen.

Vederlaget er i pkt. 5.1 oppgitt til kr. 4 287 000 hvorav vederlaget for tomten utgjør kr 600 000.

Avtalen har i pkt. 7.1 inntatt at boligen skal være klar til overtagelse 200 kalenderdager etter at forbrukeren har stilt sikkerhet i henhold til avtalens pkt. 6.2 som oppgir at dette skal være på plass senest 14 dager etter kontraktsinngåelse.

Avtalen har i pkt. 16 «Tolkningsregler» inntatt at spesielle bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtalen, gjelder foran standardiserte bestemmelser.

Videre er det i avtalens pkt. 17 «Særlige bestemmelser» (spesielle bestemmelser), inntatt at pkt. 7.1 i avtalen utgår og erstattes av følgende:

«Entreprenøren tar sikte på ferdigstilling i 2. kvartal 2017. Omtrent seks måneder før boligen er klar vil kunden få orientering om måned for overtagelse. Ingen av disse tidspunktene er avtalt overtagelse i henhold til buofl §10. Åtte uker før overtagelse vil kunden få varsel om overtagelsesdato. Denne datoen er å anse som overtagelsesdato».

Forbrukerne opplyser i klagen at de i desember 2016 etter flere etterspørsler angående fremdrift, fikk en e-post fra entreprenøren. Denne e-posten er ikke fremlagt for nemnda, men entreprenøren bekrefter å ha sendt e-posten. Her opplyste entreprenøren at ferdigstilling av boligen sannsynligvis vil bli midt i juni 2017. Forbrukerne planla derfor salg av sin gamle bolig etter dette og hørte ingenting om forsinket ferdigstilling før de ("plutselig") mottok krav om fristforlengelse den 23. mars 2017. Entreprenøren begrunnet kravet med telerestriksjoner på veien frem til boligen og skriver at han vil komme tilbake med ny ferdigstillingsdato så snart telerestriksjonene er opphevet.

Forbrukerne opplyser videre i klagen at store deler av arbeidet med boligen allerede var ferdig på det tidspunktet entreprenøren sendte varselet og at de gjentatte ganger forsøkte å få svar på nøyaktig hvilke materialer entreprenøren ikke fikk fraktet til eiendommen i det aktuelle tidsrommet på grunn av telerestriksjonene. Dette har de fortsatt ikke fått svar på. Etter samtale med blant annet teknisk etat i kommunen får forbrukerne vite at det har vært telerestriksjoner på flere kommunale veier de siste årene. Forbrukerne mener at dette

er noe som en erfaren entreprenør burde vite om og ta hensyn til når det ble avtalt ferdigstillestidspunkt for boligen.

Etter at telerestriksjonene blir opphevet den 24. april 2017, får forbrukerne beskjed fra entreprenøren om at han *«tar sikte på ferdigstillelse i august og at kommunal behandlingstid og ferie måtte legges til»*.

Etter flere telefonsamtaler med byggeleder (senest den 12. mai 2017) anfører forbrukerne at de ble forespeilet overtagelse i midten av september. Dette er ikke dokumentert og forbrukerne sender derfor en e-post til entreprenøren den 26. mai 2017 hvor de etterlyser svar på når boligen vil bli ferdigstilt. Entreprenøren svarer den 29. mai 2017 og oppsummerer det som har skjedd i byggesaken så langt.

Igangsettingstillatelsen (IG) ble mottatt den 6. oktober 2016 og grunnarbeidene ble ferdigstilt i desember 2016. Oppstart av tømrerarbeidene var planlagt i månedsskifte januar/februar og ferdigstillelse av disse arbeidene ville vært sannsynlig midt i juni 2017. På grunn av merarbeider i forbindelse med endringer på et annet prosjekt kunne ikke tømmerne starte før månedsskifte februar/mars 2017. Dette ble antatt å være uproblematisk i forhold til å fremdeles kunne ferdigstille boligen i 2. kvartal, men viste seg vanskelig fordi det ble innført telerestriksjonen på veien frem til boligen og entreprenøren sendte derfor varsel om fristforlengelse som nevnt ovenfor.

Telerestriksjonene påvirket ikke angjeldende prosjekt med store forsinkelser i seg selv, men det utgjorde nok til at entreprenøren så at han kunne komme inn mot fellesferien før ferdigstillelse av boligen.

Da telerestriksjonene ble opphevet den 24. april 2017 informerte entreprenøren forbrukerne om at ferdigstillelse sannsynligvis kunne skje i august måned slik som beskrevet ovenfor. Etter denne informasjonen sendte forbrukerne krav om dagmulkt til entreprenøren den 14. juni 2017. Entreprenøren kalte da raskt inn til et møte hvor det ble sett på ulike løsninger. Forbrukerne stilte igjen spørsmål til hva som har ført til forsinkelser uten å få svar utover at entreprenøren avviste dagmulktkravet. Entreprenøren foreslo at dersom forbrukerne reduserte egeninnsatsperioden, ville boligen kunne leveres den 21. juli 2017. Dette ble gjort og boligen ble overtatt på denne datoen.

I brevet av 14. juni 2017 påpeker forbrukerne at avtalens punkt 17 som skal erstatte avtalens pkt. 7.1, har en vag og meget unøyaktige angivelse av ferdigstillestidspunktet. Dette opplever forbrukerne som meget forvirrende og fremholder at entreprenøren i henhold til buofl har informasjonsplikt og en plikt til å gjennomgå avtalen og forsikre seg om at forbrukerne har forstått innholdet. Denne plikten mener forbrukerne at entreprenøren har misligholdt. Uavhengig av teksten i avtalens pkt. 17, fastholder forbrukerne at det er datoen for igangsettingstillatelsen og deres finansiering som bestemmer når byggetiden starter. Entreprenøren skal i henhold til buofl §10 starte uten ugrunnet opphold og gjennomføre arbeidet med rimelig fremdrift uten avbrudd. Forbrukernes finansieringsbevis ble forelagt entreprenøren den 26. september 2016 og igangsettingstillatelsen ble gitt den 6. oktober 2016 som derfor er oppstarttidspunktet. Forbrukerne påpeker at det foreligger fotodokumentasjon (denne er ikke fremlagt for nemnda) som viser aktivitet på tomte allerede 1. oktober 2016. Videre påpeker forbrukerne at pkt. 17 i avtalen kun regulerer det forhold at faktisk oppstart er ukjent på kontraktstidspunktet pga. manglende igangsettingstillatelse. Dette bekreftes også i en e-post fra entreprenøren den 29. mai 2017.

Når det gjelder entreprenørens krav om fristforlengelse som følge av telerestriksjoner, anfører forbrukerne at dette er et forhold som entreprenøren burde ha kunnskap om ref. buofl § 11 c, da det ifølge kommunen er vanlig og ikke noe nytt med denne restriksjonen. Entreprenøren har selv valgt å ta sjansen med å søke dispensasjon hvilket han ikke fikk

innvilget. Det er åpenbart at denne risikoen ikke kan overføres til forbrukerne og gir ikke rett til fristforlengelse.

Avslutningsvis skriver forbrukerne at avtalen ikke angir tid for egeninnsats, men at det er avtalt en egeninnsatsperiode på 21 dager som derfor tillegges byggetiden på 200 kalenderdager. I tillegg kommer 7 dager for juleferie, 7 dager for påskeferie og 21 dager for sommerferie. Totalt 256 kalenderdager som med oppstart den 6. oktober 2016 og etter forbrukernes beregning, gir overtagelsesdato den 19. mai 2017. (Riktig overtagelsesdato skal være 19. juni 2017). Forbrukeren krever derfor dagmulkt fra 19. mai 2017 frem til overtagelse den 21. juli 2017.

Entreprenøren avviser kravet om dagmulkt i et brev den 19. juni 2017 fordi det ved avtaleinngåelsen ikke er avtalt noen bindende frist for overtagelse av boligen. Han viser til buofl § 10 siste ledd som har følgende ordlyd:

«Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødige avbrot.»

Spørsmålet om tolkning av denne bestemmelsen i buofl var til behandling i Høyesterett i to saker i 2011, Rt 2011 s. 670 og s. 679. Her var spørsmålet om en formulering om at entreprenøren «tar sikte på» ferdigstillelse innen et gitt kvartal i år 20xx (eller lignende forbeholden angivelse), var å anse som et avtalt tidspunkt for levering, som i tilfellet ville utløse dagmulktkrav på kjøpers hand. Høyesterett kom enstemmig til at dette ikke var tilfellet.

Entreprenøren fremhever at teksten i avtalens pkt. 16 angir at særlige bestemmelser i pkt. 17 gjelder foran standardiserte bestemmelser i pkt. 7 og at dagmulktkravet er fremsatt med henvisning til pkt. 7, derfor avvises. Avslutningsvis fastholder entreprenøren at han har startet arbeidene så snart byggetillatelsen forelå og deretter holdt rimelig fremdrift uten ugrunnet opphold.

I en e-post dagen etter (den 20. juni 2017) gjentar entreprenøren deler av det som han skrev i brevet dagen før samtidig som han foreslår å forsere gjenstående arbeid inkludert forbrukernes egeninnsats. Med dette utgangspunktet kaller han inn til overtagelsesforretning den 21. juli 2017. Innkallelsen er vedlagt e-posten.

Overtagelsesprotokollen som er undertegnet av begge parter, har ingen merknader knyttet til tvisten om dagmulkt.

Partene kommer ikke til enighet om dagmulktspørsmålet og den 15. november 2017 sender forbrukerne saken til Boligtvistnemnda.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 20. desember 2017. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 16. januar 2018. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 5. februar 2018. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen om kjøp av en enebolig som ble inngått 5. september 2016. Avtalen har i pkt. 7.1 inntatt at boligen skal være klar til overtagelse 200 kalenderdager etter at forbrukeren har stilt sikkerhet, senest 14 dager etter avtaleinngåelse. I avtalens i pkt. 16 «*Tolkningsregler*», er det inntatt at spesielle bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtalen (avtalens pkt. 17), gjelder foran standardiserte bestemmelser. Når det gjelder standardiserte bestemmelser om tidsfrister som angitt i avtalens pkt. 7.1, anfører entreprenøren at denne bestemmelsen derfor utgår og erstattes av pkt. 17 som har følgende ordlyd:

«Entreprenøren tar sikte på ferdigstilling i 2. kvartal 2017. Omtrent seks måneder før boligen er klar vil kunden få orientering om måned for overtagelse. Ingen av disse tidspunktene er avtalt overtagelse i henhold til buofl §10. Åtte uker før overtagelse vil kunden få varsel om overtagelsesdato. Denne datoen er å anse som overtagelsesdato».

Forbrukerne opplyser at entreprenøren i en e-post den 21. desember 2016 oppga at ferdigstilling av boligen sannsynligvis kan finne sted midt i juni 2017. Forbrukerne planla derfor salg av sin gamle bolig etter dette og hørte ingenting om forsinket ferdigstilling før de («*plutselig*») mottok krav om fristforlengelse den 23. mars 2017. Entreprenøren begrunnet kravet med telerestriksjoner på veien frem til boligen og skriver at han vil komme tilbake med ny ferdigstillingsdato så snart telerestriksjonene på veien er opphevet. Forbrukerne mener at telerestriksjoner er noe som en erfaren entreprenør burde vite om og skulle tatt hensyn til da det ble avtalt ferdigstillingstidspunkt for boligen. Etter at telerestriksjonene blir opphevet den 24. april 2017 får forbrukerne beskjed fra entreprenøren om at han «*tar sikte på ferdigstilling i august og at kommunal behandlingstid og ferie måtte legges til*». Overtagelsestidspunktet ble senere i mai 2017 muntlig endret av entreprenøren til i midten av september.

I et brev den 14. juni 2017 påpeker forbrukerne at de er uenige i entreprenørens tolkning av avtalens ordlyd når det gjelder hva som er riktig ferdigstillingstidspunkt. De fastholder at avtalens pkt. 7.1 om tidsfrister skal legges til grunn og sender krav om dagmulkt. Utgangspunktet for beregningen av kravet er at byggetiden begynte å løpe da finansieringsbeviset ble fremlagt den 26. september 2016. Byggetiden er avtalt til 200 kalenderdager. I tillegg kommer 21 dager for egeninnsats, 7 dager for juleferie, 7 dager for påskeferie og 21 dager for sommerferie. Totalt 256 kalenderdager som gir overtagelsesdato den 19. mai 2017. Forbrukerne krever derfor dagmulkt fra denne dato frem til overtagelse den 21. juli 2017.

Entreprenøren avviser kravet den 19. juni 2017 fordi det ved avtaleinngåelsen etter hans tolkning av avtalen, ikke er avtalt noen bindende frist for overtagelse. Han foreslår i en e-post dagen etter at dersom forbrukerne reduserte egeninnsatsperioden, ville boligen kunne leveres den 21. juli 2017. Med dette utgangspunktet kaller han inn til overtagelsesforretning denne datoen. Overtagelsesprotokollen som er undertegnet av begge parter, har ingen merknader knyttet til tvisten om dagmulkt. Partene kommer ikke til enighet om dagmulktspørsmålet og den 15. november 2017 sender forbrukerne saken til Boligtvistnemnda.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til kontraktens pkt. 7.1 som angir at boligen skal ferdigstilles 200 kalenderdager etter at alle forbehold er bortfalt og forbrukernes finansieringsbevis er fremlagt. Med tillegg for ferier (7+7+21 kalenderdager) og egeninnsats (21

kalenderdager) gir dette etter deres beregninger, ferdigstillelsesdatoen 19. mai 2017. Entreprenøren oppga i desember 2016 at ferdigstillelse av boligen sannsynligvis kan finne sted midt i juni 2017.

Når forbrukerne («*plutselig*») mottar krav om fristforlengelse på grunn av telerestriksjoner den 23. mars 2017 avviser de kravet fordi store deler av arbeidet med boligen allerede var ferdig på dette tidspunktet. Forbrukerne mener også at dette er noe en erfaren entreprenør burde vite om og tatt hensyn til da det ble avtalt ferdigstillestidspunkt for boligen.

Etter at telerestriksjonene blir opphevet den 24. april 2017 får forbrukerne beskjed fra entreprenøren om at han «*tar sikte på ferdigstillelse i august og at kommunal behandlingstid og ferie måtte legges til*». Senere er tidspunktet endret til «*i midten av september*».

Partene har ulik oppfatning av avtalens bestemmelse om byggetid og forbrukerne viser til at avtalens punkt 17 har en vag og meget unøyaktige angivelse av ferdigstillestidspunktet. Dette opplever de som meget forvirrende og fremholder at entreprenøren i henhold til buofl § 26 har informasjonsplikt og en plikt til å gjennomgå avtalen og forsikre seg om at forbrukerne har forstått innholdet. Denne plikten har entreprenøren misligholdt. Forbrukerne anfører derfor at avtales pkt. 7.1 som regulerer ferdigstillestidspunktet skal gjelde og at avtalens pkt. 16 «*Tolkningsregler*» om at spesielle bestemmelser i avtalens pkt. 17 har forrang, ikke kan legges til grunn. På bakgrunn av denne tolkningen fremsetter de krav om dagmulkt fra kontraktsfestet overtagelsesdato som de har beregnet til den 19. mai 2017, frem til overtagelse den 21. juli 2017.

Kravet om dagmulkt opprettholdes i tilsvaret den 16. januar 2018, men er nå endre slik at det kreves fra den 29. mai 2016 til overtagelse den 21. juli 2017. Totalt 53 dager. Videre anfører forbrukerne at entreprenøren ikke har overholdt bestemmelsen i buofl § 10 om at «*arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot*».

Entreprenøren har selv innrømmet unødvendig avbrudd i byggeprosessen i en e-post til forbrukerne den 21. desember 2016 der han skriver at «*Grunnet merarbeid grunnet endringer på et annet prosjekt ble ikke snekkerlaget ledig for oppstart før månedsskifte februar/mars*». Forbrukerne mener dette må kunne forstås som en innrømmet reell forsinkelse på 30 kalenderdager.

På samme måte tolker forbrukeren at kravet om fristforlengelse på grunn av telehiv må kunne forstås som en innrømmet reell forsinkelse på 35 kalenderdager som de mener entreprenøren må svare for, slik at total «*innrømmet forsinkelse*» utgjør 65 kalenderdager.

Entreprenøren er ikke enig i denne tolkningen og anfører at avtalens pkt. 17 skal legges til grunn. Det er ikke krav om det skal avtales en overtagelsesdato og det fremgår klart av avtalen at så ikke er gjort. Han viser til buofl § 10 siste ledd som har følgende ordlyd:

«*Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.*»

Som svar på forbrukernes spørsmål om fremdrift presiserer entreprenøren at han alltid har benyttet formuleringen «*tar sikte på*» når det gjelder tidspunkt for ferdigstillelse.

Spørsmålet om tolkning av denne bestemmelsen (§10 i buofl) var til behandling i Høyesterett i to saker i 2011, Rt 2011 s. 670 og s. 679. Her var spørsmålet om en formulering om at entreprenøren «tar sikte på» ferdigstillelse innen et gitt kvartal i år 20xx (eller lignende forbeholden angivelse), var å anse som et avtalt tidspunkt for levering, som i tilfellet ville utløse dagmulktsskrav på kjøpers hand. Høyesterett kom enstemmig til at dette ikke var tilfellet.

Entreprenøren fastholder kravet om fristforlengelse og fremhever at teksten i avtalens pkt. 16 angir at særlige bestemmelser i pkt. 17 gjelder foran standardiserte bestemmelser i pkt. 7 og at dagmulktsskravet som er fremsatt med henvisning til pkt. 7, derfor skal avvises.

Avslutningsvis fastholder entreprenøren at han har startet arbeidene så snart byggetillatelsen forelå og deretter holdt rimelig fremdrift uten ugrunnet opphold.

Avvisningen av dagmulktsskravet opprettholdes i tilsvaret den 5. februar 2018. Her avviser entreprenøren også at han bevisst har forsøkt å villedde forbrukerne når det gjelder ferdigstillelsesdatoen. Avtalen er inngått på standard Byggblankett 3427, og ble gjennomgått i detalj med forbrukerne samt at alle spørsmål og uklarheter ble forklart. Entreprenøren fastholder at han har holdt rimelig framdrift uten unødig avbrudd sågar forsert arbeidet i avslutningen og levert til riktig tid.

2.3 Nemndas synspunkter

Uenigheten mellom partene angående fristangivelsen gjelder tolkningen av kontrakten.

Det er på det rene at entreprenøren har tatt inn to ulike bestemmelser om sluttfristen. I punkt 7.1 framgår det en fast frist basert på at han får 200 kalenderdager til rådighet, mens i punkt 17 siste strekpunkt er det tatt inn et forbeholdent utsagn om at «Entreprenøren tar siste på ferdigstillelse i 2. kvartal 2017».

Nemnda legger til grunn at det er entreprenøren som har stått for utformingen av kontraktsdokumentet. Å oppgi to helt forskjellige fristbestemmelser anser nemnda som temmelig håpløst og finner at det er entreprenøren som den profesjonelle part og den som har forfattet dokumentet, som må bære risikoen for. En forbruker må kunne stole på at bestemmelsen som er tatt inn i punktet om selgerens tidsfrist skal gjelde. At forbrukeren ikke hadde fått med seg innholdet i siste strekpunkt under særlige bestemmelser, har nemnda forståelse for. Dermed får forbrukeren medhold i at spørsmålet om dagmulkt skal baseres på en frist på 200 kalenderdager.

Nemnda vil likevel tilføye at dersom man la bestemmelsen i punkt 17 siste strekpunkt til grunn, ville man kommet svært nær samme standpunkt. Det følger av buofl § 10 tredje ledd, jf Rt-2011-670 Nye Major og Rt-2011-679 Krusesgate, at en entreprenør må ha en rimelig unnskyldningsgrunn for ikke å overholde den oppgitte sluttdatoen. Nemnda kan ikke se at de to unnskyldningsgrunnene som er oppgitt er av en slik karakter.

Partene er enige om at byggetiden er 200 kalenderdager tillagt (21+7+7) dager for ferie og 21 dager for forbrukerens egeninnsats. Totalt 256 kalenderdager. Entreprenøren har i telefonsamtale med nemndas sekretær bekreftet at forbrukernes finansieringsbevis forelå den 26. september 2016. Igangsettingstillatelsen oppgis videre av entreprenøren å foreligge den 6. oktober 2016.

Med dette utgangspunktet starter byggetiden å løpe den 6. oktober 2016. Tillagt 256 kalenderdager gir dette sluttdato den 19. juni 2017 når avtalens pkt. 7.1 legges til grunn. Da boligen ble overlevert den 21. juli 2018 er det 32 kalenderdager for sent og entreprenøren skal betale dagbøter med 0,75 promille av vederlaget på kr. 4 287 000 pr. kalenderdag i disse 32 kalenderdagene, totalt kr. 102 888.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal betale dagbøter for 32 kalenderdager forsinket overlevering med kr 102 888.