

## Protokoll i sak 1110/2019

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 12. desember 2019

**Saken gjelder:** Krav om dagmulkt.

-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 22. juni 2017 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidseiendom på tomt med byggeklausul» - NS 3429B og «Kontrakt om rett til tomt med byggeklausul for bolig eller fritidsbolig» - NS 3429A. I boligkontraktens pkt. 10 er entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse fastsatt til 310 dager som skal tillegges 21 dager for forbrukerens egeninnsats. Entreprenøren har den 24. oktober 2017 inngått en avtale med forbrukeren (Endringskontrakt nr. 6) om at han frasier seg retten til å kreve 28 dager utvidet byggetid på grunn av ferier. Total byggetid er etter dette 331 dager. Vederlaget for tomta er kr 900 000 og for boligen kr 4 374 500. Totalt kr 5 274 500.

Tomten oppgis i tomtekontraktens pkt. 4 å være på ca. 750 m<sup>2</sup> og skal fradeles en annen eiendom. Vedlegg E1 til tomtekontrakten er en situasjonsplan datert den 16. juni 2016, hvor tomtestørrelsen der oppgitt til ca. 790 m<sup>2</sup>. Forbrukeren har som vedlegg til klagen fremlagt situasjonsplanen uten påførte kommentarer mens entreprenøren har fremlagt den samme situasjonsplanen påført kommentarer til de justeringer som må foretas for å ikke å komme i konflikt med de eksisterende tomtegrensene i reguleringsplanen.

Den 11. oktober 2017 gir kommunen delingstillatelse slik at tomten kan fradeles som omsøkt og vist på kartkopi vedlagt søknaden. Entreprenøren ble i forbindelse med utsetting av de nye tomtegrensene gjort oppmerksom på at det var tatt utgangspunkt i et reguleringskart der grensen ikke var i samsvar med de eksisterende eiendomsgrensene. Det ble utstedt igangsettingstillatelse på dette grunnlag den 18. oktober 2017. Denne feilen medførte at boligens plassering måtte endres på grunn av avstanden til nabogrensen. Entreprenøren har holdt forbrukeren løpende orientert om dette i flere e-poster i perioden 15. – 20. november 2017.

Denne endringen medførte behov for ny søknad om endring av tillatelse, samt nabovarsling. Det ble fattet nytt vedtak i saken av kommunen den 15. november 2017 som også gjaldt som igangsettingstillatelse.

Den 1. februar 2018 har forbrukeren et møte med kommunen hvor det i pkt. 2 i referatet bla. står at i henhold til reguleringsplanen skal forbrukerens tomt fradeles med en annen østgrense enn det som er vist på tomtekartet som han fremla i møte og som er grunnlaget for tomtekontrakten som han har inngått med entreprenøren. Etter forbrukerens oppfatning skal hans tomt (b.nr. 191) ha felles grense mot naboen i øst (b.nr. 135) og ikke en kile mellom hans tomt og naboen i øst slik som det fremkommer av reguleringsplanen. Kommunen skriver i referatet at dersom denne kilen skulle inngå i forbrukerens tomt, ville det kreve dispensasjon

fra reguleringsplanen. Rekvirenten kunne ha fremmet slik søknad som mest sannsynlig ville bli godkjent dersom alle berørte parter aksepterte endringen.

Den 1. oktober 2018 utsteder kommunen ferdigattest som sendes til entreprenøren. Her står det at igangsettingstillatelsen er gitt den 18. oktober 2017.

Den 2. oktober 2018 innkaller entreprenøren forbrukeren til overtagelse den 11. oktober 2018, men innkallingen blir ført oversendt forbrukeren i en e-post den 8. oktober 2018.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 11. oktober 2018 og forbrukeren deponerer kr 218 111,50 hvorav kr 118 111,50 skal dekke dagmulkt i 27 dager og resterende kr 100 000 skal dekke manglende tomteareal.

Etter at forbrukeren den 16. oktober 2018 mottar brev fra entreprenørens advokat som avviser at det er grunnlag for å kreve dagmulkt og kompensasjon for manglende tomteareal, føler forbrukeren seg presset til å frigi hele det deponerte beløpet. Selv om forbrukeren fastholder kravet om dagmulkt, frigrir han beløpet den 18. oktober 2018.

Forbrukeren anfører at kommunen har holdt tilbake viktig informasjon om at tomtegrensene som ble fremlagt av entreprenøren i forbindelse med fradelingen av forbrukerens tomt, ikke samsvarer med reguleringsplanen. Den 3. desember 2018 spør han kommunen om riktig dato for igangsettingstillatelsen skal være den 18. oktober 2017 slik som i opprinnelig søknad, eller om datoen skal være den 15. november 2017 slik som i endringssøknaden.

I en e-post til forbrukeren den 5. desember 2018 svarer kommunen at igangsettingstillatelsen gitt i vedtaket for endringen den 15. november 2017 kun er en videreføring av igangsettingstillatelsen som ble gitt den 18. oktober 2017. I ferdigattesten viser også kommunen til igangsettingstillatelsen som ble gitt den 18. oktober 2017.

Partene kommer ikke til enighet og den 2. januar 2019 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda. Han krever dagmulkt på kr 118 111,50 som er 1 ‰ av vederlaget i 27 dager.

Entreprenørens advokat inngir tilsvaret den 8. februar 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 24. februar 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenørens advokat inngir et siste tilsvaret den 25. mars 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvaret den 15. april 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalene - *NS 3429A* og *NS 3429B* som partene inngår den 22. juni 2017. Forbrukeren kjøper da en tomt med klausul om at entreprenøren skal oppføres en enebolig på tomten. Entreprenøren skal også sørge for fradeling av tomten. Byggetiden er avtalt til 310 dager pluss 21 dager for forbrukerens egeninnsats. Entreprenøren



har frasagt seg retten til å kreve 28 dager på grunn av ferier. Total byggetid er etter dette 331 dager. Vederlaget for tomte er kr 900 000 og kr 4 374 500 for boligen. Totalt kr 5 274 500.

I tomtekontraktens pkt. 4 er tomtearealet oppgitt til ca. 750 m<sup>2</sup>, mens det i vedlegg E1 som er en situasjonsplan, er tomtestørrelsen oppgitt til ca. 790 m<sup>2</sup>. Entreprenøren har påført kommentarer på situasjonsplanen til de grensejusteringer som må foretas for å ikke komme i konflikt med de eksisterende tomtegrensene.

Den 11. oktober 2017 gir kommunen delingstillatelse slik at tomten kan fradeles som omsøkt og vist på situasjonsplan vedlagt søknaden. Entreprenøren ble i forbindelse med den påfølgende utsetting av tomtegrensene oppmerksom på at boligen var plassert med utgangspunkt i et reguleringskart der grensen mellom forbrukerens tomt (b.nr 191) og nabotomten (b. nr. 135) ikke samsvarte med den eksisterende eiendomsgrensen. Boligen ble derfor liggende 80 cm for nær grensen mot b.nr. 135. Kommunen utstedt allikevel igangsettingstillatelse på dette grunnlag den 18. oktober 2017. Feilen medførte imidlertid behov for ny søknad om endring av tillatelse samt nabovarsling. Kommune fattet nytt vedtak i endringssaken den 15. november 2017 som også gjaldt som igangsettingstillatelse.

Etter forbrukerens oppfatning skal hans tomt (b.nr. 191) ha felles grense mot naboen i øst (b.nr. 135) og ikke en kile tilhørende b.nr. 133, mellom hans tomt og naboen i øst slik som det fremkommer av reguleringsplanen. Etter et møte som forbrukeren har med kommunen den 1. februar 2018 fremkommer det at dersom denne kilen skulle inngå i forbrukerens tomt, ville det kreve dispensasjon fra reguleringsplanen. Entreprenøren som i henhold til avtalen er ansvarlig for søknaden om fradeling, kunne ha fremmet slik søknad som mest sannsynlig ville bli godkjent dersom alle berørte parter aksepterte endringen.

Den 1. oktober 2018 utsteder kommunen ferdigattest som sendes til entreprenøren. Her står det at igangsettingstillatelsen er gitt den 18. oktober 2017.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 11. oktober 2018 etter innkalling som entreprenøren sendte den 8. oktober 2018. Forbrukeren deponerer etter overtagelsen kr 218 111,50 hvorav kr 118 111,50 skal dekke dagmulkt i 27 dager og resterende kr 100 000 skal dekke manglende tomteareal. Det deponerte beløpet frigis den 18. oktober 2018 etter at forbrukeren har mottatt brev fra entreprenørens advokat som avviser at det er grunnlag for å kreve dagmulkt og kompensasjon for manglende tomteareal. Forbrukeren fastholder allikevel sitt krav. Da partene ikke er enige om hvilke dato det er gitt igangsettingstillatelse, spør forbrukeren kommunen om riktig dato skal være den 18. oktober 2017 slik som i opprinnelig søknad, eller om datoen skal være den 15. november 2017 slik som i endringssøknaden. Kommunen svarer forbrukeren den 5. desember 2018 at igangsettingstillatelsen gitt i vedtaket for endringen den 15. november 2017 kun er en videreføring av igangsettingstillatelsen som ble gitt den 18. oktober 2017. Følgelig er den riktige datoen for når det ble gitt igangsettingstillatelse 18. oktober 2017 slik som det også er vist til i ferdigattesten fra kommunen.

Partene kommer ikke til enighet og den 2. januar 2019 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda. Han krever dagmulkt på kr 118 111,50 som er 1 ‰ av vederlaget for boligen på kr 4 374 500, i 27 dager.

## *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukeren påpeker at han har inngått tomtekontrakten med forutsetning om felles tomtegrense mot naboen i øst (b.nr. 135) slik som vist på vedlegg E1. Han anfører at entreprenøren i forbindelse med innsending av søknaden om fradeling av hans tomt har fremlagt et situasjonskart med tomtegrenser som ikke er i samsvar med de eksisterende eiendomsgrensene (felles tomtegrense mot naboen i øst). Når dette avviket oppdages, velger entreprenøren sende inn en endringssøknad om å flytte huset 80 cm mot vest slik at minsteavstanden på 4 meter til nabogrensen oppfylles. Forbrukeren påpeker at entreprenøren heller burde ha søkt om dispensasjon slik at de opprinnelige eiendomsgrensene ble beholdt. Entreprenøren får igangsettingstillatelse den 18. oktober 2017 etter den første søknaden om fradeling. Etter endringssøknaden i november 2018 får entreprenøren på nytt igangsettingstillatelse den 15. november 2018, men forbrukeren påpeker at kommunen har bekreftet at dette kun er en videreføring av igangsettingstillatelsen som ble gitt den 18. oktober 2017. Forbrukeren fastholder derfor at byggetiden starter å løpe den 18. oktober 2018. Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 11. oktober 2018 og byggetiden var avtalt til 310 dager pluss 21 dager for forbrukerens egeninnsats. Entreprenøren har frasagt seg retten til å kreve 28 dager på grunn av ferier. Total byggetid er etter dette 331 dager.

I tilsvaret den 24. februar 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om dagmulkt i 27 dager og påpeker i tillegg at han mottok varsel om overtagelse kun tre dager før overtagelsen skulle finne sted. Dette er 11 dager senere enn varslingsfristen i henhold til kontraktens pkt. 10.4 og fører til at forbrukeren nå krever dagmulkt på kr 166 231 som er 1 % av vederlaget for boligen på kr 4 374 500, i totalt 38 dager (27 + 11).

I et siste tilsvaret den 15. april 2019 gjentar forbrukeren nok en gang sine anførsler og fastholder dagmulktkravet på kr 166 231.

Entreprenøren påpeker at tomten oppgis i tomtekontraktens pkt. 4 å være på ca. 750 m<sup>2</sup> og at tomtestørrelsen på vedlegg E1 til tomtekontrakten oppgitt til ca. 790 m<sup>2</sup>. Oppmålingen viser at arealet faktisk er 788 m<sup>2</sup>. De endringene som er gjort for å tilpasse tomtegrensene slik at minsteavstanden til nabo ble 4 meter, er forbrukeren holdt løpende orientert om.

Søknaden om fradeling ble først godkjent av kommunen den 18. oktober 2017 og gjaldt også som igangsettingstillatelse.

På grunn av at søknaden om fradeling hadde tatt utgangspunkt i et reguleringskart der grensen ikke var i samsvar med de eksisterende eiendomsgrensene, søkte entreprenøren om endring av gitt tillatelse den 9. november 2017 og fikk denne godkjent den 15. november 2017 med påskrift om at «Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse». Entreprenøren anfører derfor at det må legges til grunn at igangsettingstillatelsen ble gitt 15. november 2017. Boligen ble overlevert den 11. oktober 2018. Det er derfor ikke grunnlag for å kunne kreve dagmulkt og kravet avvises slik som anført i brevet som entreprenørens advokat sendte til forbrukeren den 16. oktober 2018. Advokaten påpeker også at forbrukeren har frigitt deponert beløp.

I tilsvaret den 8. februar 2019 gjentar entreprenørens advokat sine anførsler og fastholder at det ikke er grunnlag for kreve dagmulkt. Entreprenørens advokat anfører også at forbrukeren har akseptert at byggetiden skal starte den 15. november 2017. For øvrig påpekes det at forbrukeren har sendt inn mange dokumenter og kommet med mange påstander som ikke er relevante for tvistepunktet.



I et siste tilsvarende den 25. mars 2019 gjentar entreprenørens advokat nok en gang sine anførsler og fastholder at det ikke er grunnlag for kreve dagmulkt. Øvrige anførsler er ikke relevante i forhold til tvistepunktet.

### 2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever dagmulkt på kr 166 231 som er 1 ‰ av vederlaget for boligen på kr 4 374 500, i totalt 38 dager (27 + 11). Entreprenøren har avvist kravet.

Nemnda vil først se på entreprenørens anførsel om at forbrukeren den 15. november 2017 skal ha akseptert at byggetiden startet denne dagen. Etter nemnda syn kan ikke forbrukerens manglende tilbakemelding på e-posten fra entreprenøren den 15. november 2017 ansees som en stilltiende bekreftelse på at «*Byggetiden starter fra dags dato*».

Nemnda vil deretter se nærmere på om igangsettingstillatelsen og derved datoen for byggestart, skal være den 18. oktober 2017 eller den 15. november 2017.

Etter nemndas syn viser reguleringskartet klart hvor eiendomsgrensene skal gå. Når entreprenøren i forbindelse med søknaden om fradeling vedlegger et situasjonskart hvor han har plassert huset 4 meter fra stiplet grenselinje mot øst («eksisterende eiendomsgrense») uten å kontrollere om dette er i overensstemmelse med eiendomsgrensen på reguleringskartet, må han selv ta ansvaret for denne feilen og de endringer dette medfører. Kommunen oppdager helle ikke denne feil i sin behandling av søknaden om fradeling og innvilger søknaden den 18. oktober 2017 samtidig som det blir gitt igangsettingstillatelse. Denne igangsettingstillatelsen blir ikke trukket tilbake, men i forbindelse med søknaden om endring som innvilges den 15. november 2017, (hvor det også gis igangsettingstillatelse) presiserer kommunen at dette er en videreføring av igangsettingstillatelsen som ble gitt den 18. oktober 2017. Dette bekrefter kommunen senere i en e-post til forbrukeren den 5. desember 2018.

Nemnda kommer til at det er igangsettingstillatelsen datert den 18. oktober 2017 som skal legges til grunn for beregning av byggetid. Byggetiden var avtalt til  $(310+21) = 331$  dager. Boligen ble overlevert den 11. oktober 2018 som er 358 dager senere.

Selv om entreprenøren ikke overholdt varslingsplikten i buofl §15, ble boligen faktisk overlevert som varslet og forbrukeren får ikke medhold i kravet om dagmulkt på grunn av dette forholdet.

Entreprenøren skal derfor betale dagmulkt i  $(358-331) = 27$  dager. Dagmulksatsen skal ifølge buofl § 18 være 1,00 ‰ av vederlaget i boligkontrakten (NS3429B) på kr 4 374 500. Totalt dagmulkt blir da kr 118 112.

### 3. Konklusjoner

- Forbrukeren får delvis medhold og entreprenøren skal betale dagmulkt i 27 dager på totalt kr 118 112.