

Protokoll i sak 1112/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 12. desember 2019

Saken gjelder: Krav om dagmulkt.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne mottar den 11. oktober 2016 et tilbud fra entreprenøren hvor det står at grunnarbeidene ikke er inkludert, men tilbud på disse arbeidene er innhentet av entreprenøren og videresendt til forbrukeren som oppfordres til å inngå en direkte avtale med grunntrentrenøren. Den 17. november 2017 mottar forbrukerne et kontraktsforslag fra entreprenøren. I møtereferatet fra kontraktsmøtet den 18. november 2016 står det at forbrukerne ønsker at entreprenøren skal ta med grunnarbeidene i sin leveranse. Samme dag inngår partene «*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*» - NS 3425 uten at grunnarbeidene er en del av entreprenørens leveranse.

I kontraktens pkt. 5 står det at entreprenøren uten ugrunnet opphold skal varsle om forhold ved forbrukerens og sideentreprenørers arbeid, som er grunnlag for entreprenørens videre arbeid. Dette gjelder også for andre forhold som kan medføre fordyrelse eller forsinkelse.

I kontraktens pkt. 7.2 står det at forbrukeren skal stille sikkerhet 10 uker før byggestart og i kontraktens pkt. 9 er entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse fastsatt til 340 kalenderdager inkludert 60 kalenderdager som forbrukeren skal benytte til egeninnsats før entreprenøren starter sine arbeider. Byggetiden skal tillegges 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien og (7+7) kalenderdager dersom arbeidene berøres av jule- og påskeferien.

Vederlaget er i avtalens pkt. 6.1 avtalt til kr 5 644 012 som inkluderer kr 65 000 for oppgradering til TEK15 (tilbudssummen var kr 65 000 lavere).

Forbrukerne anfører at partene i et møte den 16. desember 2016 avtalte at entreprenøren skulle koordinere arbeidet med prosjektet. Nemnda vil bemerke at dette ikke er bekreftet av entreprenøren og heller ikke dokumentert.

Den 17. desember 2016 skriver forbrukerne i en e-post til grunntrentrenøren at de aksepterer hans tilbud på grunnarbeidene.

Den 2. januar 2017 oversender forbrukeren finansieringsbevis til entreprenøren. Kommunen gir igangsettingstillatelse den 27. april 2017 som entreprenøren mottar dagen etter. Her er det stilt krav om at adkomstveien til boligen er ferdigstilt og at det utarbeides en skisse for overvannshåndtering som sendes kommunen før det gis midlertidig brukstillatelse.

Den 3. mai 2017 bekrefter entreprenøren i en e-post til forbrukerne at han vil koordinere fremdriften i forbindelse med at Viken Energimontasje den 15. og 16. mai 2017 skal

demontere et luftstrekk (stolper og kabel) som er nødvendig slik at arbeidene på tomta kan starte.

Den 23. juni 2017 sender entreprenøren revidert fremdriftsplan for grunn- og betongarbeidene (rev. 1) til forbrukerne og ber om tilbakemelding dersom det er noen problemer i planen.

I desember 2017 utveksler partene e-post i forbindelse med overvannshåndtering.

Deretter er det ikke dokumentert at det er kontakt mellom partene før forbrukerne den 9. april 2018 får bekreftet av entreprenøren at strømstolpene vil bli fjernet i uke 21 (22. – 28. mai 2018). De har stilt samme spørsmål til grunntrepreneur, men han har henvist forbrukerne til entreprenøren for å få svar. Arbeidet med å fjerne stolpene er nødvendig for å kunne ferdigstille adkomstveien som er en forutsetning for å kunne få midlertidig ferdigstilling. Senere i april utveksler partene og grunntrepreneur flere e-poster hvor det diskuteres hvem som har ansvaret for koordinering av de arbeidene som ikke inngår i entreprenørens leveranse

Forbrukerne skal få levert kjøkken og entreprenøren opplyser i en e-post den 19. april 2018 at det burde være klart for montering av kjøkken i slutten av uke 19, starten av uke 20.

Den 24. april 2018 bekrefter entreprenøren at han vil ta siste rest av montering i uke 22 mens grunntrepreneur graver vei. Søknad om ferdigattest vil entreprenøren sende inn når veien er ferdig. Entreprenøren opplyser videre om at El Partner vil ta kontakt og koordinere med Viken Energimontasje, slik at de tar kontakt med grunntrepreneur og planlegger fjerning av stolpene.

Den 24. mai 2018 sender grunntrepreneur en e-post til forbrukerne og entreprenøren med kopi til El Partner hvor han bekrefter at luftstrekket vil bli fjernet den 11. juni istedenfor den 2. juni 2018.

Mandag den 25. juni 2018 skriver entreprenøren i en e-post til forbrukerne at overtagelsesforretningen kan gjennomføres «*onsdag kl. 14:00*» (27. juni 2018). Han opplyser imidlertid om at han fortsatt mangler noe dokumentasjon fra grunntrepreneur før søknaden om ferdigattest kan sendes inn.

Den 27. juni 2018 orienterer forbrukerne entreprenøren om at de ikke vil overta boligen på onsdag fordi banken har motsatt seg overtakelse på grunn av manglende midlertidig brukstillatelse som skyldes grunntrepreneurs manglende dokumentasjon. Dette er etter forbrukernes oppfatning entreprenørens ansvar fordi han har påtatt seg koordinering av grunnarbeidene.

Samme dag oversender entreprenør varsel om fristforlengelse uten å spesifisere antall dager. Endringen godkjennes av forbrukerne med forbehold om å kreve dagmulkt. Grunntrepreneur bekrefter slutførende arbeid overfor entreprenør 29. juni 2018 og ferdigstiller grunnarbeidene påfølgende uke.

Kommunen opplyser i en e-post den 6. juni 2018 at de har mottatt søknad om ferdigattest, men at rørleggermelding må ferdigstilles og funksjonstest avtales før det kan gis ferdigattest for boligen. Besiktigelsen foreslås gjennomført den 10. juli 2018.

Forbruker oversender krav om dagmulkt i 59 dager a kr 6 110, totalt kr 360 490, til entreprenøren i en e-post den 9. juli 2018.

Entreprenør avviser kravet om dagmulkt samme dag fordi forsinkelsen i det alt vesentlige skyldes grunnarbeidene som er forbrukernes ansvar og forbrukernes egeninnsats som begge har vært forsinket. Entreprenøren er allikevel villig til å godta «*noen form for dagbøter/kompensasjon*», men ikke på langt nær det beløpet som forbrukerne krever. Forbrukerne svarer atter samme dag at de ikke rekker å ta stilling til entreprenørens tilsvare som bla. stiller spørsmål ved beløpet som det skal beregnes dagmulkt av og dagmulksatsen. Partene blir allikevel enige om å deponere omtvistet beløp kr 361 335,47 på sperret konto (beløpet inkluderer også andre forhold i tillegg til dagmulktkravet).

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 10. juli 2018 og protokollen er det inntatt at kr 384 717,47 er omtvistet og deponeres, jf. buofl § 49. Nøkler til boligen vil bli overlevert dagen etter dersom banken bekrefter at vederlaget er rettidig betalt.

Partene utveksler i begynnelsen av august 2018 flere e-poster om ansvaret for prosjektering og ferdigstillelse av grunn- og utomhusarbeidene som er en forutsetning for at kommunen skal kunne gi ferdigattest, uten å komme til enighet. Den 8. august 2018 sender forbrukerne en e-post til entreprenøren hvor de redegjør nærmere for sitt syn.

Partene kommer ikke til enighet og den 10. januar 2019 fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda. De krever dagmulkt på kr 361 335,47118 111,50 som er 1 ‰ av vederlaget på kr 6 110 091 i 59 dager.

Entreprenøren inngir tilsvare den 28. februar 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvare den 25. mars 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvare den 25. april 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen (NS3425) som partene inngår den 18. november 2016. Forbrukerne kjøper da en enebolig i to etasjer med underliggende garasje og inngangsparti. Grunnarbeidene er ikke en del av entreprenørens leveranse. Forbrukerne anfører at de i et møte den 16. desember 2016 avtalte med entreprenøren at han skulle koordinere alt arbeidet med prosjektet. Når forbrukerne den 17. desember 2016 aksepterer grunnentreprenørens tilbud på grunnarbeidene, sender de derfor en kopi av denne bekreftelsen til entreprenøren. I e-posten står det at «*Entreprenøren vil koordinere arbeidet med prosjektet [...]*». Entreprenøren mottar igangsettingstillatelse den 28. april 2017, og her er det stilt krav om at deler av grunnarbeidene må være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

Den 23. juni 2017 sender entreprenøren en fremdriftsplan til forbrukerne som viser alle grunn- og betongarbeidene (rev. 1) og ber om tilbakemelding «*dersom det er noen problemer i planen*». I forbindelse med ferdigstillingen av boligen utveksler partene og grunnentreprenøren flere e-poster hvor de diskuterer hvem som har ansvaret for koordinering og ferdigstillelse av arbeidene samt å fremskaffe nødvendig dokumentasjon som entreprenøren må ha for å kunne søke om midlertidig brukstillatelse. Partene kommer ikke til enighet om dette, men den 25. juni 2018 sender entreprenøren søknad om midlertidig

brukstillatelse til kommunen samtidig som han innkaller forbrukerne til overtagelsesforretningen «*onsdag kl. 14:00*» (27. juni 2018). Han opplyser imidlertid om at han fortsatt mangler dokumentasjon fra grunnentreprenøren som skulle vært vedlagt søknaden om ferdigattest. Dette er etter forbrukernes oppfatning entreprenørens ansvar fordi han har påtatt seg koordinering av grunnarbeidene. Forbrukerne nekter å overta boligen den 27. juni 2018. Entreprenøren er uenig og varsler forbrukerne samme dag om fristforlengelse uten å spesifisere antall dager. Fristforlengelsen godkjennes av forbrukerne med forbehold om senere å kunne kreve dagmulkt.

Grunnentreprenøren bekrefter overfor entreprenør den 29. juni 2018 at han vil ferdigstille grunnarbeidene påfølgende uke. Kommunen påpeker i en e-post til entreprenøren den 6. juni 2018 etter å ha mottatt søknad om ferdigattest, at rørleggermelding må ferdigstilles og funksjonstest avtales før det kan gis ferdigattest. Besiktigelsen foreslås gjennomført den 10. juli 2018. Den 9. juli 2018 oversender forbrukerne krav om dagmulkt i 59 dager a kr 6 110, totalt kr 360 490. Entreprenør avviser kravet samme dag fordi forsinkelsen i det alt vesentlige skyldes grunnarbeidene som er forbrukernes ansvar, samt at forbrukernes egeninnsats også har vært forsinket. Entreprenøren er allikevel villig til å godta «*noen form for dagbøter/kompensasjon*», men ikke på langt nær det beløpet som forbrukerne krever.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 10. juli 2018 og protokollen er det inntatt at kr 384 717,47 er omtvistet og deponeres (beløpet inkluderer også andre forhold i tillegg til dagmulktskravet), jf. buofl § 49. Midlertidig brukstillatelse blir gitt den 12. juli 2018.

Partene kommer ikke til enighet om dagmulktspørsmålet og den 10. januar 2019 fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda med krav om dagmulkt på kr 361 335,47 som er 1 % av vederlaget på kr 6 110 091 i 59 dager.

2.2 Partenes anførsler

Allerede i kontraktsmøtet den 18. november 2016 uttrykte forbrukerne ønske om at entreprenøren skulle ta med grunnarbeidene i sin leveranse, uten at dette ble imøtekommet. Senere inngår forbrukerne og grunnentreprenøren en egen avtale basert på grunnarbeidstilbudet som entreprenøren har mottatt og videreformidlet til forbrukerne. I bestillingen til grunnentreprenøren som entreprenøren får en kopi av, skriver forbrukerne som har oppfattet at entreprenøren har påtatt seg koordineringsansvaret, at «*Entreprenøren vil koordinere arbeidet med prosjektet [...]*».

Den 2. januar 2017 oversender forbrukerne finansieringsbevis til entreprenøren og den 27. april 2017 gir kommunen gir igangsettingstillatelse som entreprenøren mottar dagen etter. Forbrukerne fremholder at entreprenøren i en e-post den 3. mai 2017 bekrefter at han vil koordinere fremdriften i forbindelse med at Viken Energimontasje den 15. og 16. mai 2017 skal demontere et luftstrekk (stolper og kabel) som er nødvendig for at arbeidene på tomta kan starte.

Forbrukerne påpeker også at de i juni 2017 mottok en revidert fremdriftsplan for grunn- og betongarbeidene (rev. 1) fra entreprenøren med oppfordring om å gi tilbakemelding dersom det var noen problemer i planen.

Våren/sommeren 2018 skal det demonteres noen stolper på tomta for å kunne ferdigstille adkomstveien og forbrukerne spør da grunnentreprenøren om dette er koordinert med Hafslund. Grunnentreprenøren vil ikke svare og henviser forbrukerne til entreprenøren som

svarer at strømstolpene vil bli fjernet i uke 21 (22. – 28. mai 2018). Forbrukerne anfører at entreprenørens svar bekrefter at han koordinerer dette arbeidet som er en del av grunnarbeidene.

Den 25. juni 2018 mottar forbrukerne en e-post fra entreprenøren hvor han innkaller til overtagelsesforretning «*onsdag kl. 14:00*» (27. juni 2018). Forbrukerne nekter å overta boligen fordi det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse. Dette skyldes grunnentreprenørens manglende dokumentasjon som forbrukerne anfører er entreprenørens ansvar.

Den 27. juni 2018 oversender entreprenør varsel om fristforlengelse uten å spesifisere antall dager. Årsaken til fristforlengelsen er i all hovedsak grunnentreprenørens manglende dokumentasjon som gjør at entreprenøren ikke kan sende inn søknad om ferdigattest til kommunen. Endringen godkjennes av forbrukerne med forbehold om å kunne kreve dagmulkt.

Forbruker fremmer krav om dagmulkt i 59 dager a kr 6 110 - totalt kr 360 490, til entreprenøren den 9. juli 2018.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 10. juli 2018 og i protokollen er det inntatt at kr 384 717,47 er omtvistet og deponeres (beløpet inkluderer også andre forhold i tillegg til dagmulktkravet), jf. buofl § 49.

Midlertidig brukstillatelse blir gitt den 12. juli 2018.

Partene kommer ikke til enighet om dagmulktkravet og den 10. januar 2019 fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda med krav om kr 361 335,47 hvorav dagmulkt i 59 dager utgjør kr 360 490.

I tilsvaret den 25. mars 2019 gjentar forbrukerne sine anførsler og fremhever igjen at de ved kontraktsinngåelsen tok forbehold om at entreprenøren skulle administrere prosjektet. De fastholder kravet om dagmulkt.

Entreprenøren påpeker at selv om forbrukerne uttrykte ønske om at han skulle medta grunnarbeidene i kontrakten ble ikke dette gjort. Tilbud på grunnarbeidene er allikevel innhentet av entreprenøren og videresendt til forbrukerne som senere inngikk en direkte avtale med grunnentreprenøren.

Entreprenøren fremhever at det ikke på noe tidspunkt ei heller i møte den 16. desember 2016, ble gjort avtale med forbrukerne om at han skulle koordinere alle arbeider i prosjektet. E-posten som forbrukerne viser til bekrefter på ingen måte dette.

Igangsettingstillatelsen som forbrukerne mottar kopi av stiller krav om at adkomstveien til boligen er ferdigstilt og at det utarbeides en skisse for overvannshåndtering som sendes kommunen før det gis midlertidig brukstillatelse. Dette er grunnarbeider som inngår i avtalen som forbrukerne har inngått direkte med grunnentreprenøren og derfor forbrukernes ansvar.

Den 25. juni 2018 sender entreprenøren søknad om ferdigattest til kommunen og skriver samme dag i en e-post til forbrukerne at overtagelsesforretningen kan gjennomføres «*onsdag kl. 14:00*» (27. juni 2018). Han opplyser imidlertid om at han fortsatt mangler noe dokumentasjon fra grunnentreprenøren som skulle vært vedlagt søknaden om ferdigattest.

Da forbrukerne ikke vil overta boligen den 27. juni 2018, sender entreprenør varsel om fristforlengelse samme dag uten å spesifisere antall dager. Endringen godkjennes av forbrukerne med forbehold om å kreve dagmulkt.

Den 9. juli 2018 fremmer brukerne krav om dagmulkt i 59 dager a kr 6 110, totalt kr 360 490. Entreprenøren avviser kravet samme dag fordi forsinkelsen i det alt vesentlige skyldes grunnarbeidene og forbrukernes egeninnsats. Entreprenøren er allikevel villig til å godta «*noen form for dagbøter/kompensasjon*», men ikke på langt nær det beløpet som forbrukerne krever.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 10. juli 2018 og i protokollen er det inntatt at kr 384 717,47 (beløpet inkluderer også andre forhold i tillegg til dagmulktkravet) er omtvistet og deponeres, jf. buofl § 49.

Midlertidig brukstillatelse forelå den 12. juli 2018.

I tilsvaret den 28. februar 2019 gjentar entreprenøren sine anførsler og påpeker at dagmulktkravet er alt for høyt.

Entreprenøren viser til kontraktens punkt 8.1 hvor det fremkommer at «*Det er forbrukeren som skal administrere fremdriften til de entreprenører han har engasjert.*» Han viser også til kontraktens punkt 19 «*Særlig bestemmelser*» hvor det i 4 avsnitt står at «*Partene er enige om at alle avtaler knyttet til denne kontrakt og leveransensomfang med senere endringer, skal være skriftlig bekrefte av begge parter for å være gyldig*». Det er ikke inngått noen skriftlig avtale utover kontrakten og alle senere anmodninger om å være behjelpelig med å koordinere fremdriften er knyttet til enkeltforespørsler fra forbrukerne.

Etter entreprenørens oppfatning har begge forbrukerne hvorav en er advokat, vært fullt klar over at det er deres egen sendrektighet i montering av kjøkken, bestilling av grunnentreprenør til fjerning av strømsolper og bestilling av strømtilførsel fra Hafslund, samt sendrektighet med bestilling av opparbeidelse av tilførselsvei som er årsaken til forsinket brukstillatelse og overtagelse. Det er forbrukerne som har ansvaret for koordinering og avtaler med sine egne entreprenører.

Entreprenøren har ved flere anledninger varslet om at forbrukeren må ferdigstille sine arbeider før han kan søke om ferdigattest. Etter entreprenørens oppfatninger er den e-posten som han sendte til forbrukerne den 24. april 2018 et varsel om at tiltaket blir forsinket siden grunnentreprenør ikke blir ferdig innen tidsfristen.

Etter entreprenørens oppfatning kan det ikke være riktig at Bustadoppføringslova er ment slik at forbrukerne skal ha mulighet til å kreve dagbøter uansett selv om det er forbrukernes sendrektighet og forbrukernes egne entreprenører som er årsaken til forsinkelsen. I dette tilfelle er forbrukerne fullt klar over dette og entreprenøren har varslet dem gjentatte ganger om at det ikke er mulig å sende inn søknad om brukstillatelse før krav fra kommune er oppfylt og selv om ordet «*Fristforlengelse*» ikke er brukt i varslene som entreprenøren har sendt.

I tilsvaret den 25. april 2019 gjentar entreprenøren nok en gang sine anførsler og påpeker i tillegg at det ikke er krav i Bustadoppføringslova om det må foreligge midlertidig brukstillatelse før boligen kan overtas. I mange tilfeller er det arbeider som gjenstår etter

overtagelser som forbrukerne selv er ansvarlig for og som må ferdigstilles før brukstillatelse kan gis. Kravet om dagbøter slik forbrukerne har fremsatt det, avvises som tidligere anført.

2.3 Nemndas synspunkter

Twisten gjelder forbrukernes krav om dagmulkt fordi boligen ble levert for sent den 10. juli 2018. Entreprenøren har avvist kravet og påberoper seg at forsinkelsen i det alt vesentlige skyldes at de avsluttende grunnarbeidene som forbrukerne er ansvarlig for, ikke ble ferdigstilt som avtalt. Derfor kunne ikke entreprenøren sende inn søknad om midlertidig brukstillatelse til kommunen som er en forutsetning for overtagelse av boligen.

Det grunnleggende spørsmålet er om entreprenøren faktisk ble forsinket av grunnentreprenøren som var engasjert av forbrukeren. Nemnda finner at dette er tilfelle, og viser til følgende forhold:

- Adkomstveien til boligen måtte ferdigstilles.
- Grøft for fremføring av permanent strømtilførsel måtte ferdigstilles
- Skilt som viser plassering av utvendig stoppekran måtte monteres.
- Syning av påkoblingspunkt for VA samt funksjonstest måtte utføres.
- As-built tegning for utvendig VA-anlegg skulle leveres kommunen.
- Målsatt skisse for utvendig stoppekran og kummer skulle leveres kommunen.

Nemnda anser at disse forholdene måtte på plass før man kunne søke om midlertidig brukstillatelse, og at dette var grunnentreprenørens ansvar.

Forbrukerne anfører imidlertid at entreprenøren har påtatt seg ansvaret for å koordinere alle arbeider som er nødvendig for å ferdigstille prosjektet. Derfor er det også han som er ansvarlig for den utsatte overleveringen. Dette er ikke dokumentert. Nemnda vil også påpeke at koordineringsansvaret kun er en administrativ oppgave som ikke innebærer fremdriftsansvar. Entreprenøren har heller ikke tatt betalt for koordineringen, men gitt uttrykk for at han kun har påtatt seg å være behjelpelig med å koordinere fremdriften i forbindelse med enkeltforespørsler fra forbrukerne. Forbrukerne får derfor ikke medhold i at entreprenøren har fremdriftsansvar for alle arbeider som er nødvendig for å ferdigstille prosjektet.

Det gjenstår da å ta stilling til spørsmålet til om entreprenøren har varslet om fristforlengelse i tide, jf buofl § 11 fjerde ledd.

Entreprenøren anfører at han har sendt flere e-poster til forbrukerne ved fem anledninger i tidsrommet april 2018 til juni 2018, og krevd fristforlengelse bla. på grunn av at de avsluttende grunnarbeidene var forsinket. Den 27. juni 2018 varsler entreprenøren på nytt om fristforlengelse på grunn av manglende dokumentasjon fra grunnentreprenøren. Dette førte til at han ikke kunne sende søknad om midlertidig brukstillatelse til kommunen, noe som igjen har ført til forsinket overtagelse av boligen.

Nemnda har gjennomgått e-postene tidsrommet april 2018 til juni 2018. Selv om entreprenøren nok kunne ha varslet klarere, finner nemnda at e-postene samlet gir uttrykk for å være varsler om utsatt overlevering på grunn av forhold som forbrukerne er ansvarlige for. Etter nemndas syn burde forbrukerne ha forstått dette. Nemnda vil samtidig påpeke at det ville framstå som temmelig urimelig om entreprenøren skulle ta ansvaret for forsinkelsen som ikke skyldes hans egne arbeider.

Etter dette kommer nemnda til at den forsinkelsen som har oppstått ene og alene er forbrukernes ansvar, og de får ikke medhold i kravet om dagmulkt.

3. Konklusjon

- Forbrukeren får ikke medhold i at entreprenøren skal betale dagmulkt.