

Protokoll i sak 1367/2022

for

Boligtvistnemnda

Dato: 29. august 2022

Saken gjelder: Krav om dagmulkt og tvist om prisstigning.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 9. november 2020 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul» - Byggblankett 3429B som gjelder oppføring av en hytte type «Magna Ferentis».

I kontraktens pkt. 4.1 tar partene forbehold om at kommunen gir igangsettingstillatelse innen 28. februar 2021.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 7.1 avtalt til kr 3 078 502 inkludert merverdiavgift.

I kontraktens pkt. 7.3 fremkommer det at «Indeksregulering en skjer frem til den 15. i den måneden entreprenøren kan starte betongarbeidene, jf. 9.1, herunder arbeidene med permanent isolasjon av grunnen. [...] Kontraktens priser er basert på indekstallet for september 2020».

I kontraktens pkt. 8.2 fremkommer det at «Forbrukeren skal senest 6 uker før avtalt byggestart stille sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kontrakten. [...] Entreprenøren er ikke forpliktet til å starte byggearbeidene før han mottar avtalt sikkerhet».

I byggekontraktens pkt. 10.1 fremkommer det at entreprenøren skal ferdigstille sine arbeider på 260 kalenderdager. I tillegg komme ferier på hhv. 21 og 7 kalenderdager og ytterligere 7 kalenderdager i henhold til inngått endringskontrakt. Det forutsettes da at IG er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren, og eventuelle forbehold er bortfalt.

Forbrukerne opplyser i klagen for nemnda at entreprenøren i forbindelse med kontraktsigneringen, aksepterte som tilfredsstillende «finansieringsbevis» at hytta ville bli betalt med oppsparte midler og nedbetalte rammelån. Kommunen gir igangsettingstillatelse den 11. mars 2021.

Forbrukerne opplyser i klagen for nemnda at tomta var klar for oppstart av betongarbeider den 15. mars 2021.

Den 17. mars 2021 avholdes det et «trekantmøte» hvor forbrukerne, entreprenørens byggeleder og selger møtte. I møtereferatet som er undertegnet av begge parter står det bla. at «Leveranseomfanget i dette avropet er endelig og det foreligger ikke muntlige avtaler om ytelser utover det som fremkommer av kontrakt, beskrivelse, tegninger og dette dokument. [...] Huset [hytta] settes nå i bestilling og produksjon. [...] Forandringer etter dette vil derfor føre til ekstra omkostninger for tiltakshaver, samt forlenget byggetid».

I tidsrommet 16. april til 20. april 2021 utveksler partene flere e-poster vedr. finansieringsbeviset som forbrukerne skal stille. Entreprenøren aksepterer senere en «alternativ løsning» og godkjenner at det forelå dokumentasjon på tilfredsstillende finansieringen den 16. april 2021.

Den 20. april 2021 utfører entreprenøren «utstikking til forskaling» og nemnda legger til grunn at byggearbeidene deretter startet.

På grunn av forsinket levering av utvendig kledning, krever entreprenøren den 9. desember 2021 fristforlengelse på ca. en måned fra medio desember 2021 til uke 1-2/2022. Dette kravet er senere frafalt.

Hytta overtas ved overtagelsesforretning den 11. februar 2022 men det er ikke fremlagt noen overtagelsesprotokoll. I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at de har holdt tilbake kr 52 000 av vederlaget på grunn av gjenstående arbeid påpekt i forbindelse med overtagelsen. Videre er kr 108 483 omtvistet på grunn av ulik oppfatning av prisstigningen og kr 98 694 er omtvistet på grunn av ulik oppfatning av dagmulktens størrelse.

På grunn av den tvisten som har oppstått, kontakter entreprenøren en advokat som i et internt notat bla. skriver at byggetiden på 260 kalenderdager som må tillegges 21 + 7 kalenderdager for ferier, startet å løpe da forbrukerne fremla finansieringsbevis den 16. april 2021. Overtagelsesdatoen blir derfor den 29. januar 2022.

Når det gjelder prisstigningen, påpeker advokaten at betongarbeidene først kunne starte etter utstikking som ble utført den 20. april 2021. Det er derfor indekstallet for april 2021 som skal benyttes.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne sender klage til Boligtvistnemnda den 21. mars 2022 med krav om at entreprenøren slutfører kontraktsarbeidene og at nemnda tar stilling til hva som er riktig dagmulkt og hva som er riktig prisstigning.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 22. april 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 6. juni 2022. Deres anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 9. november 2020 inngår «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul» - Byggblankett 3429B. Kontrakten gjelder oppføring av en hytte inkludert plate på mark.

Twisten som nemnda skal ta stilling til dreier om entreprenørens tidsfrister i forbindelse med beregning av dagmulkt og om prisstigning.

Forbrukerne opplyser i klagen for nemnda at entreprenøren i forbindelse med kontraktsgivningen aksepterte som tilfredsstillende «finansieringsbevis» at hytta ville bli betalt med oppsparte midler og nedbetalte rammelån. Entreprenøren avviser senere at det er inngått en slik avtale og fastholder at finansieringsbeviset forelå først den 16. april 2021.

Hytta overtas ved overtagelsesforretning den 11. februar 2022 men det er ikke fremlagt noen overtagelsesprotokoll.

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at de har holdt tilbake kr 52 000 av vederlaget på grunn av gjenstående arbeide påpekt i forbindelse med overtagelsen. Entreprenøren har ikke fakturert disse arbeidene, men de vil bli betalt når de er utført og akseptert av forbrukerne. Videre er kr 108 483 omtvistet på grunn av ulik oppfatning av prisstigningen (forskjellen mellom mars 2021 og april 2021) og kr 98 694 er omtvistet på grunn av ulik oppfatning av dagmulkens størrelse.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne sender klage til Boligtvistnemnda den 21. mars 2022 med krav om at entreprenøren slutfører kontraktsarbeidene og at nemnda tar stilling til hva som er riktig dagmulkt og hva som er riktig prisstigning.

2.2 Ferdigstillelse av kontraktsarbeidene

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne holder tilbake kr 52 000 og krever at entreprenøren ferdigstiller gjenstående arbeider som ble påpekt i forbindelse med overtagelsen. Beløpet vil bli betalt når arbeide er utført og godkjent av forbrukerne.

Entreprenøren har ikke kommentert kravet, og heller ikke fakturert forbrukerne for gjenstående arbeide.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda behandler ikke spørsmålet som gjelder forbrukernes tilbakeholdte beløp på kr 52 000 på grunn av at deler av arbeidene ikke er utført. Entreprenøren har ikke sendt faktura for disse arbeidene, men nemnda forutsetter at arbeidene ferdigstilles uten ugrunnet opphold og betales etter avtale mellom partene.

Konklusjon: Nemnda behandler ikke spørsmålet som gjelder kontraktsarbeidene som ikke er fullført.

2.3 Entreprenørens tidsfrister

2.3.1 Partenes anførsler

(a) prisstigning

Forbrukerne krever at prisstigningen skal beregnes fram til mars 2021 (indekstallet for mars 2021 som først er kjent i april 2021), mens entreprenøren anføre at prisstigningen skal beregnes fra til april 2021 (indekstallet for april 2021 som først er kjent i mai 2021). Differansen som er omtvistet, utgjør kr 108 483.

(b) dagmulkt

Forbrukerne anfører at byggetiden begynte å løpe da igangsettingstillatelsen forelå den 11. mars 2021. Med 260 kalenderdager byggetid tillagt 7 kalenderdager for påskeferien 2021 og 21 kalenderdager for sommerferien 2021, blir overtagelsen den 3. januar 2022. Da overtagelsen fant sted den 11. februar 2022, er det (39 kalenderdager er riktig, men forbrukerne kommer til 41 dager) 41 forsinket og forbrukerne krever dagmulkt på kr 144 513. Entreprenøren har imidlertid frafalt kravet om fristforlengelse i 13 dager på grunn av forsinket leveranse av utvendig panel slik at kravet nå er dagmulkt i 28 dager (41 – 13) á kr 3 524,70 som utgjør kr 98 691.

Entreprenøren anfører at finansieringsbevis først forelå den 16. april 2021 og at kontraktsfestet overtagelsesdato derfor er den 29. januar 2022. Hytta ble overtatt den 11. februar 2022 som er 13 dager forsinket. Entreprenøren innrømmer at dagmulkten for 13 kalenderdager skal være kr 45 821.

Slik nemnda forstår situasjonen, er omtvistet beløp $\text{kr } (98\,691 - 45\,821) = \text{kr } 52\,870$.

2.3.2 Nemndas synspunkter innledning

Partene er enige om at indekstallet som kontraktens priser er basert på, gjelder for september 2020. Partene er imidlertid uenige om når prisstigningen opphører og derfor også uenige om når entreprenøren kunne starte sine arbeider. Dette fører til uenighet om både dagmulkt og beregning av prisstigning.

(a) prisstigning

Forbrukerne påpeker at entreprenørens arbeider kunne ha startet da igangsettingstillatelsen forelå den 11. mars 2021 og krever derfor at prisstigningen skal beregnes fram til mars 2021 (indekstallet for mars 2021 er først kjent i april 2021). Entreprenøren anfører at prisstigningen skal beregnes fram til april 2021 ((indekstallet for april 2021 er først kjent i mai 2021). Differansen som er omtvistet, utgjør kr 108 483.

Nemnda viser til kontraktens pkt. 7.3 hvor det står at «*Indeksregulering en skjer frem til den 15. i den måneden entreprenøren kan starte betongarbeidene, jf. 9.1, herunder arbeidene med permanent isolasjon av grunnen. [...] Kontraktens priser er basert på indekstallet for september 2020*».

I kontraktens pkt. 8.2 fremkommer det at «*Forbrukeren skal senest 6 uker før avtalt byggstart stille sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kontrakten. [...] Entreprenøren er ikke forpliktet til å starte byggearbeidene før han mottar avtalt sikkerhet*»

Nemnda finner det ikke dokumentert at det er inngått en avtale om at entreprenøren aksepterte som tilfredsstillende «finansieringsbevis» at hytta ville bli betalt med oppsparte midler og nedbetalte rammelån. Den e-postkorrespondansen som var mellom partene i april 2021 (s. 30-34) gir riktignok uttrykk for at entreprenøren aksepterte et alternativt finansieringsbevis, men at dette først forelå den 16. april 2021. Deretter ble det foretatt utstikking for forskaling som er entreprenørens arbeid, den 20. april 2021. Nemnda kommer derfor til at indeksreguleringen skal skje frem til den 15. i april 2021. Kontraktens priser er basert på indekstallet for september 2020. Ved å benytte SSB's indeks for «*Enebolig i tre, i alt*» slik som avtalt, og kontraktsummen på kr 3 078 502, gir det det en økning av vederlaget på grunn av prisstigning som utgjør kr 130 490. Dette beløpet skal forbrukerne betale. Nemnda forutsetter da at endringskontraktene behandles for seg.

Konklusjon: Entreprenøren får medhold og prisstigningen skal beregnes fra august 2020 til april 2021. Dette gir riktig prisstigningsbeløp er kr 130 490.

(b) dagmulkt

I byggekontraktens pkt. 4.1 fremkommer det at partene tar forbehold om at kommunen gir igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknaden innen 28. februar 2021 (s. 7). Etter dette tidspunktet skal partene uten ugrunnet opphold varsle skriftlig når grunnlaget for forbeholdet er bortfalt eller gjøres gjeldende. Ingen av partene har imidlertid påberopt seg denne bestemmelsen selv om igangsettingstillatelsen først forelå den 11. mars 2021.

Som redegjort for under pkt. 2.3.2 (a), får ikke forbrukeren medhold i at det er inngått en avtale med entreprenøren om at oppsparte midler og nedbetalte rammelån skal finansiere hytta er å anse som tilfredsstillende finansieringsbevis. Entreprenøren akseptert først den 16. april 2021 at det forelå tilfredsstillende finansieringsbevis. Nemnda finner det derfor riktig at dette er tidspunktet [16. april 2021] som oppfyller avtalens pkt. 8.2 hvor det fremkommer at «*Entreprenøren er ikke forpliktet til å starte byggearbeidene før han mottar avtalt sikkerhet*».

I byggekontraktens pkt. 10.1 fremkommer det at entreprenøren skal ferdigstille sine arbeider på 260 kalenderdager. I tillegg komme ferier på hhv. 21 og 7 kalenderdager. Det forutsettes da at igangsettingstillatelse samt forutsetninger og forbehold som nevnt ovenfor, er bortfalt.

Med oppstart den 16. april 2021 vil arbeidene pågå i sommerferien 2021 og i juleferien 2021. Byggetiden på 260 kalenderdager skal derfor økes med 28 kalenderdager. Dette gir kontraktsfestet ferdigstillelsesdato den 29. januar 2022. Da hytta ble overtatt den 11. februar 2022 er det 13 dager forsinket. Entreprenøren skal derfor betale dagmulkt i 13 kalenderdager á kr 3 392 (en promille av det totale vederlaget). Totalt kr 44 096.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold, men riktig forsinkelse er 13 kalenderdager og dagmulkten utgjør kr 44 096.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Nemnda behandler ikke spørsmålet som gjelder kontraktsarbeidene som ikke er fullført.
- Prisstigningen skal beregnes fra september 2020 til april 2021 og riktig prisstigningsbeløp som forbrukeren skal betale, er kr 130 490.
- Forsinkelsen er 13 kalenderdager og entreprenøren skal betale en dagmulkt på kr 44 096.