

Protokoll i sak 1154/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 12. mars 2020

Saken gjelder: Krav om dagmulkt og fradrag for ikke leverte fliser på bad.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 5. juni 2018 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - NS 3425. Entreprenørens ytelser inkluderer grunnarbeider, grunnmur/betongarbeider og tømrerarbeider i henhold til vedlegg i kontraktens pkt. 20.

I leveransebeskrivelsen («Nøkkelinformasjon») som er vedlegg B2 til kontrakten, står det at veggene på badet leveres med fliser i størrelsen 30x60 til en verdi av kr 200 pr m².

I kontraktens pkt. 7.2 fremkommer det at forbrukeren skal stille sikkerhet senest tre uker før byggestart og i kontraktens pkt. 9 er entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse fastsatt til 200 kalenderdager. Byggetiden skal tillegges 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien og (7+7) kalenderdager dersom arbeidene berøres av jule- og påskeferien.

Samme dag som kontrakten ble undertegnet inngår partene endringsavtale nr. 1 som inneholder diverse bygningsmessige endringer av hytta i henhold til tegninger til kr +199 090, uinnredet loft til kr – 69 758 og fradrag kjøkkeninnredning inkl. montering til kr – 60 000. Det totale tillegget på kr 69 333 er ikke inkludert i vederlaget på kr 2 680 000, jf. kontraktens pkt. 6.1.

I klagen for nemnda anfører forbrukerne at entreprenøren opplyste i kontraktsmøte om at byggestart ville være så snart igangsettingstillatelsen (IG) forelå. IG ble gitt den 4. juli 2018, men forbrukerne anfører at entreprenøren startet grunnarbeidene allerede den 16. juni 2018. Dette har forbrukeren dokumentert med foto.

Entreprenøren påpeker at de grunnarbeidene som ble startet i juni 2018 var grunnarbeider som selger av tomta var forpliktet til å levere forbrukerne i henhold til tomtekontrakten for å få fram strøm og vann til ytterveggen på hytta. Grunnarbeidene knyttet til avtalen om oppføring av hytta ble ifølge entreprenøren først startet «etter sommerferien».

I august 2018 utveksler partene flere e-poster vedr. garantistillelse. Entreprenøren fremlegger sin entreprenørgaranti den 13. august 2018. Den 23. august 2018 ber entreprenøren om at forbrukerne oversender finansieringsbevis. Den 28. august 2018 bekrefter forbrukernes bankforbindelser at forbrukerne til sammen disponerer et beløp som er tilstrekkelig for å dekke entreprenørens vederlag. Entreprenøren aksepterer ikke bankenes bekreftelser og viser

til kontraktens pkt. 7.2, men litt senere samme dag endrer han standpunkt og godkjenner bekreftelsene fra bankene som finansieringsbevis. Entreprenøren legger derfor til grunn at byggetiden startet den 28. august 2018.

Den 27. september 2018 oversender entreprenøren en e-post til forbrukerne med pris på to alternative veggpaneler. I e-posten står det at «*Grunnlag for tilleggspriser er et endringer er gjort i alle rom unntatt sportsbod [...]*». Når forbrukerne den 18. oktober 2018 signerer endringsavtale nr. 2 med et tillegg på kr 23 975 for endret panel på vegger i bla. WC og bad/vaskerom, er denne tilleggsprisen lik den som entreprenøren oppga i e-posten den 27. september 2018. Vedlagt er også et romskjema som begge parter har signert samme dag. Her fremkommer det også at veggene på bad/vaskerom skal kles med panel.

I mars 2019 utveksler partene flere e-poster om endringer/tilvalg og dagmulkt uten å komme til enighet. Bla. påpeker forbrukerne den 3. mars 2019 at veggene på badet kun er kledd med fliser i dusjen. For øvrig er veggene kledd med panel. Dette er ikke i henhold til kontrakten med vedlegg hvor det leveransebeskrivelsen («*Nøkkelinformasjon*») som er vedlegg B2 til kontrakten, står det at veggene på badet leveres med fliser i størrelsen 30x60 til en verdi av kr 200 pr m². Forbrukerne krever at det monteres fliser på alle baderomsveggene.

Entreprenøren svarer den 5. mars 2019 at han har kledd baderomsveggene i henhold til endringsavtalen og romskjemaet som forbrukerne har undertegnet.

Før overtagelsen sender forbrukerne en e-post til entreprenøren og varsler om at de vil kreve dagmulkt i 26 dager på totalt kr 73 381 og kreve fradrag på anslagsvis kr 40 000 for at det ikke er levert fliser på veggene i bad/vaskerom. Totalt kr 113 381 vil derfor ikke bli betalt.

Hytta ble overtatt ved overtagelsesforretning den 15. mars 2019 og i protokollen er det inntatt at kr 113 381 er omtvistet på grunn av forbrukerens krav om dagmulkt og prisavslag fordi veggene på badet ikke er kledd med fliser. Derfor skal omtvistet beløp deponeres, jf. buofl § 49. Entreprenøren har påpekt at han ikke er uenig forbrukernes krav.

Forbrukerne søker også hjelp hos Huseiernes Landsforbund og får en uttalelse fra deres advokat.

Den 29. mars 2019 fastholder entreprenøren at forbrukernes krav om dagmulkt og prisavslag skal avvises.

I begynnelsen av april 2019 oppretter partene en depositumkonto i henhold til buofl § 49, hvor det omtvistede beløpet på kr 113 381 settes inn.

Partene kommer ikke til enighet og den 18. juni 2019 fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda. De krever dagmulkt på kr 73 381 som er 1 % av vederlaget på kr 2 822 374 i 26 dager og kr 40 000 i prisavslag fordi det ikke er levert fliser på baderomsvegger.

Entreprenøren inngir tilsvaret mottatt i uke 32 i 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 9. september 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvarende den 30. september 2019. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen (NS3425) som partene inngår den 5. juni 2018. Forbrukerne kjøper da en hytte som entreprenøren skal oppføre inkludert bla. grunnarbeider og betongarbeider. I leveransebeskrivelsen («Nøkkelinformasjon») som er vedlegg B2 til kontrakten, står det bla. at veggene på badet leveres med fliser i størrelsen 30x60 til en verdi av kr 200 pr m². Etter at entreprenøren har sendt forbrukerne en e-post den 27. september 2018 hvor det fremkommer at «*Grunnlag for tilleggspriser er et endringer er gjort i alle rom unntatt sportsbod [...]*», inngår partene den 18. oktober 2018 endringsavtale nr. 2 som bla. beskriver tillegg for panel på vegger i WC og bad/vaskerom. Et signert romskjema bekrefter endringen. Forbrukerne anfører like før overtagelsen, at de allikevel ikke har bestilt panel på baderomsveggene, og reklamerer derfor på at veggene på badet unntatt i dusjen, er levert med panel og ikke med fliser. De krever derfor fliser på alle baderomsveggene. Entreprenøren viser til endringsavtalen og romskjemaet, og avviser forbrukernes krav.

I kontraktens pkt. 7.2 fremkommer det at forbrukeren skal stille sikkerhet senest tre uker før byggestart og i kontraktens pkt. 9 er entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse fastsatt til 200 kalenderdager. Byggetiden skal tillegges 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien og (7+7) kalenderdager dersom arbeidene berøres av jule- og påskeferien. I klagen for nemnda dokumenterer forbrukerne med foto at entreprenøren startet grunnarbeidene allerede den 16. juni 2018 selv om igangsettingstillatelsen (IG) først forelå den 4. juli 2018. Entreprenøren påpeker at de grunnarbeidene som ble startet i juni 2018 var grunnarbeider som selger av tomte var forpliktet til å levere forbrukerne i henhold til tomtekontrakten for å få fram strøm og vann til ytterveggen på hytta. Grunnarbeidene knyttet til avtalen om oppføring av hytta ble ifølge entreprenøren først startet «*etter sommerferien*». Det oppstår uenighet om byggetid og om forbrukerne må stille sikkerhet i henhold til kontraktens pkt. 7.2 selv om de har fremlagt dokumentasjon som viser at de har bankinnskudd som dekker entreprenørens vederlag. Entreprenøren aksepterer den 28. august 2018 bankenes bekreftelser som finansieringsbevis og legger derfor til grunn at byggetiden startet denne dato. Hytta ble overtatt den 15. mars 2019 og i protokollen er det inntatt at kr 113 381 er omtvistet på grunn av forbrukerens krav om dagmulkt i 26 dager og krav om prisavslag fordi veggene på badet ikke er kledd med fliser. Entreprenøren er uenig forbrukernes krav. Depositumkonto i henhold til buofl § 49, hvor det omtvistede beløpet på kr 113 381 settes inn, ble opprettet i begynnelsen av april 2019.

Partene kommer ikke til enighet og den 18. juni 2019 fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda. De krever dagmulkt på kr 73 381 som er 1 % av vederlaget på kr 2 822 374 i 26 dager og kr 40 000 i prisavslag fordi det ikke er levert fliser på baderomsveggene.

2.2 Krav om dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at de i kontraktsmøte den 5. juni 2018 opplyste om at hytta skulle oppføres med egne midler og uten lån og at entreprenøren derfor ga uttrykk for at byggestart ville være så snart igangsettingstillatelsen (IG) forelå. Det ble følgelig ikke sagt noe om at forbrukerne måtte fremlegge finansieringsbevis. IG ble gitt den 4. juli 2018, og forbrukerne har dokumentert med foto at entreprenøren startet grunnarbeidene allerede den 16. juni 2018. De tok det derfor for gitt at byggearbeidene hadde startet omtrent på det tidspunktet som entreprenøren selv hadde gitt uttrykk for i kontraktsmøte.

Først den 23. august 2018 etterspurte entreprenøren finansieringsbevis. Da forbrukerne fremla bekreftelse fra sine banker på at de hadde innestående beløp som mer enn dekket entreprenørens vederlag, aksepterte entreprenøren den 28. august 2018 dette som forbrukernes sikkerhet for finansiering av hytta.

Da ferdigstillelsen av hytta blir forsinket krever forbrukerne dagmulkt samme dag som overtagelsen den 15. mars 2019. Forbrukerne søker også hjelp hos Huseiernes Landsforbund og får en uttalelse fra deres advokat som bekrefter at kravet om dagmulkt er berettiget. I begynnelsen av april 2019 oppretter partene en depositumkonto i henhold til buofl § 49, hvor det omtvistede beløpet på kr 113 381 settes inn.

I tilsvaret den 9. september 2019 gjentar forbrukerne sine anførsler og fastholder kravet om dagmulkt.

Entreprenøren viser til kontraktens pkt. 7.2 hvor det står at «*Forbrukeren skal senest 3 uker før byggestart stille sikkerhet for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten*» og til kontraktens pkt. 9 hvor det står at «*Utgangspunktet for entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet, jf. pkt. 7.2, og gitt melding om dette til entreprenøren [.....]. Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse fastsettes til 200 kalenderdager. Byggetiden skal tillegges 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien og (7+7) kalenderdager dersom arbeidene berøres av jule- og påskeferien*».

Da forbrukerne ikke fremlegger finansieringsbevis, etterspør entreprenøren dette den 23. august 2018. Den 28. august 2018 godkjenner han bekreftelsene fra bankene som finansieringsbevis. Entreprenøren legger derfor til grunn at byggetiden startet denne datoen.

I forbindelse med overtagelsesforretning den 15. mars 2019 påpeker entreprenøren at forbrukernes krav om dagmulkt er omtvistet.

Den 29. mars 2019 avviser entreprenøren forbrukernes krav om.

Entreprenøren påpeker at de grunnarbeidene som ble startet i juni 2018 var grunnarbeider som selger av tomta var forpliktet til å levere forbrukerne i henhold til tomtekontrakten for å få fram strøm og vann til ytterveggen på hytta. Grunnarbeidene knyttet til avtalen om oppføring av hytta ble ifølge entreprenøren først startet «*etter sommerferien*».

I tilsvaret mottatt i uke 32 i 2019 gjentar entreprenøren at grunnarbeidene på tomta startet «*rett etter sommerferien*», men han fastholder at byggestart først skal regnes fra den 28. august 2018 som er datoen da forbrukerne dokumenterte tilfredsstillende finansiering i henhold til kontraktens pkt. 7.2. Tillagt 207 kalenderdager inkludert 7 kalenderdager juleferie, gir det kontraktsmessig ferdigstillelse den 23. mars 2018. Hytta ble overlevert i tide den 15. mars 2018 og det foreligger derfor ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

I et siste tilsvaret den 30. september 2019 fastholder entreprenøren at hytta ble overlevert til riktig tid og at kravet om dagmulkt derfor avvises. Entreprenøren påpeker også at han den 5. mars 2019 gjorde forbrukerne oppmerksom på at de var forsinket med kjøkkenmontasjen. Dette ville føre til at han ikke kunne søke om ferdigattest, men kun midlertidig brukstillatelse.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever dagmulkt på kr 73 381 som er 1 ‰ av vederlaget på kr 2 822 374 i 26 kalenderdager. Entreprenøren har avvist kravet da hytta etter hans oppfatning ble levert i tide.

Nemnda vil først se på kontraktens bestemmelser som regulerer byggetid. I pkt. 7.2 står det at forbrukeren skal stille sikkerhet (finansieringsbevis) senest 3 uker før avtalt byggestart. Entreprenøren godtok den 28. august 2018 bekreftelse fra forbrukernes banker på at forbrukerne hadde tilstrekkelig egenkapital som tilfredsstillende finansieringsbevis. Selv om dokumentasjon på tilfredsstillende finansiering ikke var mottatt og entreprenøren derfor kunne ha utsatt byggestart til tre uker etter at denne forelå, bekrefter han å ha startet grunnarbeidene før den 28. august 2018 og han må derfor selv ta den risikoen som denne tidligere oppstarten innebærer. Forbrukerne har fremlagt foto som de anfører dokumenterer at grunnarbeidene var påbegynt den 16. juni 2018. Entreprenøren har selv bekreftet at grunnarbeidene starte «*rett etter sommerferien*» som nemnda forutsetter var den 30. juli 2018. Da det etter nemndas syn kan være noe tvil om de arbeidene på tomte som vises på forbrukerens foto skal definere som oppstart av grunnarbeider, velger nemnda å legge til grunn at byggestart var den 30. juli 2018 («*rett etter sommerferien*») som entreprenøren selv bekrefter. Tillagt (200 + 7) kalenderdager gir det kontraktsmessig overtagelse den 22. februar 2019. Hytta ble overlevert den 15. mars 2019 som er 21 kalenderdager forsinket.

Nemnda har også sette på entreprenørens anførsel om at forbrukernes egne arbeider kan ha hatt innvirkning på forsinkelsen, men kommer til at det generelle forbeholdet som er inntatt i endringsavtalene med ordlyden «*Entreprenøren krever med dette fristforlengelse iht. Bustadoppføringslovas § 11. Ny ferdigstillingsfrist fastsettes til* » ikke kan tillegges betydning da det ikke er angitt hvor mange dager fristforlengelse entreprenøren krever.

Konklusjon: Entreprenøren skal betale dagmulkt som er 1 ‰ av vederlaget på kr 2 822 374 i 21 dager. Totalt kr 59 270. Renter av dagmulkten i 21 dager som er en del av beløpet på sperret konto, tilfaller forbrukerne.

2.3 Fliser eller panel på baderomsvegger

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne viser til at det i leveransebeskrivelsen («*Nøkkelinformasjon*») som er vedlegg B2 til kontrakten, står at veggene på badet leveres med fliser i størrelsen 30x60 til en verdi av kr 200 pr m².

Den 3. mars 2019 påpeker forbrukerne at veggene på badet kun er kledd med fliser i dusjen. For øvrig er veggene på badet kledd med panel. Dette er ikke i henhold til kontrakten med vedlegg og forbrukerne krever at det blir satt opp fliser på alle baderomsveggene.

Ved overtagelsen den 15. mars 2019 gjentar forbrukerne reklamasjonen og holder tilbake kr 40 000 på grunn av denne mangelen.

Entreprenøren viser til at han den 27. september 2018 sendte en e-post til forbrukerne angående priser på tilvalg hvor det står at «*Grunnlag for tilleggspriser er et endringer er gjort i alle rom unntatt sportsbod [...]*». Når forbrukerne den 18. oktober 2018 signerer endringsavtale nr. 2 gjelder denne bla. «*Tillegg for endret panel på vegg – 3 bredder slettpanel i farge Drivved*» i bla. WC og bad/vaskerom. På romskjemaet som er undertegnet av begge parter står det også at vegger i bad/vaskerom skal kles med «*3 bredder slettpanel i farge Drivved*».

Entreprenøren avviser forbrukernes krav den 5. mars 2019 da han har kledd baderomsveggene i henhold til endringsavtalen og romskjemaet som forbrukerne har undertegnet. Han gjentar avvisningen i forbindelse med overtagelsen den 15. mars 2019 og den 29. mars 2019.

I tilsvaret mottatt i uke 32 i 2019 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet om prisavslag skal avvises.

2.3.2 Nemndas synspunkter

(1) *Innledning:* Forbrukerne krever at entreprenøren leverer fliser på alle baderomsvegger alternativt innrømmer et prisavslag på anslagsvis kr 40 000. Entreprenøren avviser kravet fordi veggene er kledd med panel i henhold til endringsavtale nr. 2 og romskjema. Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...*».

(2) *Kontraktsavvik:* Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen og hva som senere kan være avtalt. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene. Nemnda viser først til at det i leveransebeskrivelsen («*Nøkkelinformasjon*») som er vedlegg B2 til kontrakten, står at veggene på badet leveres med fliser i størrelsen 30x60 til en verdi av kr 200 pr m².

Nemnda viser til den e-posten som entreprenøren sendte til forbrukerne den 27. september 2018 angående priser på tilvalg hvor det står at «*Grunnlag for tilleggspriser er et endringer er gjort i alle rom unntatt sportsbod [...]*». Når forbrukerne den 18. oktober 2018 signerer endringsavtale nr. 2 står det her at denne gjelder «*Tillegg for endret panel på vegg – 3 bredder slettpanel i farge Drivved*» i bla. WC og bad/vaskerom. På romskjemaet som er undertegnet av begge parter står det også at vegger i bad/vaskerom skal kles med «*3 bredder slettpanel i farge Drivved*». Etter nemndas syn er dette tilstrekkelig dokumentasjonen på at forbrukerne selv har valgt og akseptert at det skal være panel på veggene i WC og bad/vaskerom.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i at det skal være fliser på alle vegger i WC og bad/vaskerom.

3. Konklusjon

- Forbrukerne får delvis medhold og entreprenøren skal betale dagmulkt som er 1 ‰ av vederlaget på kr 2 822 374 i 21 dager. Totalt kr 59 270. Renter av dagmulkten i 21 dager som er en del av beløpet på sperret konto, tilfaller forbrukerne.
- Forbrukerne får ikke medhold i at det skal være fliser på alle vegger i WC og bad/vaskerom.