

## Protokoll i sak 1303/2021

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 31. mars 2022

**Saken gjelder:** Krav om prisavslag, dagmulkt og erstatning.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 10. juli 2019 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukerne kjøper da en enebolig i en rekke på i alt fem enheter på et delfelt med 24 nye boliger. Boligen «R5» ligger i den nordre enden av rekka. Som tilleggsareal til eierseksjonen medfølger en carport. Hele utbyggingsområdet vil ferdig utbygget bestå av 250 – 300 boenheter.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 5 798 000 inkludert merverdiavgift, men senere inngår partene to endringskontrakter slik at samlet vederlag utgjør kr 5 904 702 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg til kontrakten er Leveransebeskrivelse datert den 14. mars 2019, Situasjonsplan datert den 17. oktober 2017 og Utomhusplan datert den 17. mars 2017. Siden boligen ligger på enden av rekka nærmest veien som går inn i feltet og potensielt er eksponert for mye trafikk, spurte forbrukerne entreprenøren om hvordan gjennomkjøringen ville bli i fremtiden, siden de var bekymret for trafikken inn/ut til boligfeltet. Entreprenøren opplyste da at det ville bli satt opp en fysisk barriere, sannsynligvis med steinblokker som ville forhindre gjennomkjøring. Denne barrieren ville bli plassert i tilfartsvegen forbi R5, mellom Skisporet 233 og 301. I salgsprospektet finnes det ingen opplysninger angående regulering av veien eller stenging av veg. På bakgrunn av informasjonen entreprenør ga, valgte forbrukerne å tegne kontrakt. I salgsprospektet finnes det heller ingen opplysninger om regulering av vei eller stengning av vei.

Den 13. mars 2020 varsler entreprenøren om fristforlengelse på grunn av korona uten å oppgi antall dager forsinkelse. Entreprenøren skriver at «Vi vil komme tilbake til lengden av fristforlengelsen når omstendighetene og konsekvensene ved den oppståtte situasjon gjør det mulig for oss å anslå dette».

Den 29. juni 2020 skriver entreprenøren i en e-post til forbrukerne at «det ligger an til overtagelse den 27. november 2020». På bakgrunn av denne informasjonen selger forbrukerne sin forrige bolig.

Den 6. november 2020 mottar forbrukerne en telefon fra entreprenøren som oppgir at overtagelsen vil bli ytterligere noen uker forsinket. Det gjennomføres da et Teamsmøte med partene den 10. november 2020 og forbrukerne følger opp med å sende et brev til entreprenøren samme dag.

Entreprenøren svarer i en e-post den 12. november 2020:

*«Boligen er pr. i dag ikke klar for søknad om midlertidig brukstillatelse, og vi kan derfor heller ikke love at den blir ferdig til 27. november. Derfor må vi vise til vårt varsel om forsinkelse som antyder en forsinke/se på 10-15 kalenderdager og en ny innkalling til overtagelse så snart vi er i stand til det.»*

Forbrukeren anfører at dette igjen bekrefter at den 27. november 2020 var opprinnelig overtakelsesdato og at entreprenøren varsler forsinkelse som antydes å være 10-15 kalenderdager.

Senere samme dag fikk forbrukerne indikasjoner på at Vognvegen ville bli permanent stengt for inn- og utkjøring til boligfeltet. Forbrukerne tok derfor kontakt med entreprenøren for å høre om hvordan dette ville påvirke dem, da de aldri har mottatt muntlig eller skriftlig beskjed om dette, verken under salgsprosessen eller gjennom byggeperioden. Forbrukerne fant også ut at stenging av Vognvegen ble vedtatt av Hamar kommune allerede tilbake i 2012 og hadde en klar forventning om å få dette opplyst av entreprenøren, fordi de var så tydelige i forkant av at kontrakt ble skrevet om at dette var svært viktig for dem. De ga klart uttrykk før kontrakt ble skrevet at de ikke ønsket at 200 - 300 boenheter skal kjøre forbi rekkehuset, både på grunn av støy, sikkerhet og særlig fordi formen på veien gjør at de vil få billys rett inn i stue og kjøkken. Veggen oppleves også å være lagt svært nære husveggen og de reklamerte derfor over forholdet den 21. november 2020 med henvisning til buofl §§26-27. Mangelen anføres å være så alvorlig at forbrukernes advokat krever heving av kontrakten om partene ikke kommer til en minnelig løsning. Forbrukeren anfører at entreprenørens svar bekrefter at han har gitt enten uriktige opplysninger eller at det er holdt tilbake opplysninger.

Deretter ble det gjennomført et møte den 8. desember 2020 uten at partene kom til noen løsning. Forbrukerne kontaktet deretter to eiendomsmeglere og en takstmann som har vurdert verditapet på grunn av den økte trafikken forbi boligen til ca. kr 400 000 – kr 500 000. Forbrukerne fremsatte deretter et skriftlig tilbud om løsning den 18. desember 2020. Tilbudet ble ikke akseptert da entreprenørens advokat bestrider at det foreligger mangel og anfører at dagbøter først kan kreves fra 5. januar 2021.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 26. mars 2021.

Entreprenøren fastholder at kravet skal avvises og partene kommer ikke til enighet. Den 6. mai 2021 fremmer derfor forbrukerne saken for Boligtvistnemnda med krav om prisavslag/erstatning på totalt kr 534 317. Kr 400 000 på grunn av at entreprenøren enten har gitt uriktige opplysninger eller at han har holdt tilbake opplysninger, kr 84 142 i dagbøter, kr 11 175 til dekning av utgifter i forbindelse med flytting/lagerleie og kr 39 000 til dekning av ekstra husleie.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 7. juli 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 30. september 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 7. juli 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 14. oktober 2021 og den 31. november 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 2. desember 2021. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 10. juli 2019 inngår «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukerne kjøper da en enebolig i en rekke på i alt fem enheter på et delfelt med 24 nye boliger. Boligen «R5» ligger i den nordre enden av rekka. Hele utbyggingsområdet vil ferdig utbygget bestå av 250 – 300 boenheter.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 26. mars 2021.

Overtagelsen skjer senere enn avtalt og forbrukerne krever derfor dagmulkt. Det omtvistede beløpet er i utgangspunktet på kr 84 142 og gjelder for 19 kalenderdager, men dette endres senere. I forbindelse med den forsinkede overtagelsen krever også forbrukerne at entreprenøren dekker kostnader til ekstra flytting og lagerleie med kr 11 175 samt ekstra husleie med kr 39 000.

Allerede før avtalen ble undertegnet ga forbrukerne klart uttrykk for at de var bekymret for at trafikken inn og ut av boligfeltet skulle gå forbi boligen de skulle kjøpe. Entreprenøren opplyste da at det ville bli satt opp en fysisk barriere, sannsynligvis steinblokker som ville forhindre gjennomkjøring ved forbrukernes bolig. Denne informasjonen la forbrukerne til grunn da de senere undertegnet kontrakten. Imidlertid skulle det vise seg at det ikke ble satt opp noen slik sperring og trafikksituasjonen ved boligen ble ikke slik forbrukerne forventet, men slik de fryktet.

Forbrukerne anfører at entreprenøren allerede tilbake i 2012 i forbindelse med at han kjøpte eiendommen, hadde kunnskap om at vegen ville bli stengt ved Vognveien og ikke ved forbrukernes bolig. Imidlertid informerte ikke entreprenøren forbrukerne om dette før kontraktsinngåelsen og den 21. november 2020 reklamerte de derfor med henvisning til buofl §§26-27. Boligens verdi er betydelig forringet som følge av den endrede trafikksituasjonen, og forbrukerne krever kr 400 000 i prisavslag.

Entreprenøren avviser alle krav unntatt deler av dagmulktskravet og partene kommer ikke til enighet. Den 6. mai 2021 fremmer derfor forbrukerne saken for Boligtvistnemnda med krav om prisavslag/erstatning og dagmulkt. Det totale kravet er på kr 534 317.

### *2.2 Dagmulkt*

#### *2.2.1 Partenes anførsler*

Forbrukerne krever dagmulkt i 81 kalenderdager på kr 358 710, subsidiært i 100 dager på kr 442 853 og aksepterer ikke entreprenørens siste anførsel om at boligen kun er forsinket i 29 kalenderdager og at dagmulkten derfor er kr 128 428.

Entreprenøren avviser krav om dagmulkt utover 29 kalenderdager.

#### *2.2.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukerne anfører prinsipalt at entreprenøren er bundet av sluttoppgjøret hvor han har akseptert å betale dagmulkt i 81 kalenderdager på kr 358 710 og ikke kan kreve tilbake differansen på kr 230 282 mellom dagbøter for 81 kalenderdager og 29 kalenderdager (kr 128 428) som entreprenøren senere kommer til at det den riktige forsinkelsen. Subsidiært krever forbrukerne dagmulkt for 100 kalenderdager på kr 442 853.

Nemnda finner det naturlig først å ta standpunkt til avtalen for å se hvordan spørsmålet om dagmulkt skal avgjøres. I den forbindelse vises det til kontraktens pkt. 7.1 som oppgir 450 kalenderdager byggetid med tillegg for ferier (21+7+7+21) = 56 kalenderdager. Det er også inngått to tilleggskontrakter som øker byggetiden med (14+7+7+7+7+3) = 45 kalenderdager. Totalt gir dette 551 kalenderdager byggetid. Da byggestart var den 10. juli 2019, skal boligen ferdigstilles den 11. januar 2021. Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 26. mars 2021 og forsinkelsen er derfor 74 kalenderdager.

Nemnda vil deretter se på etterfølgende forhold som kan ha påvirket spørsmålet om dagmulkt. Ett vesentlig forhold i den forbindelse er at entreprenøren den 20. august 2019 informerte forbrukerne om at forbeholdet om tilstrekkelig antall solgte boliger er frafalt og at endelig dato for overtagelse av boligen vil være den 16. november 2020. Entreprenøren oppgir en mulig tidligere ferdigstilling sommeren/høsten 2020, men presiserer i avsnittet under at «...*det er fristene angitt i avsnittet ovenfor [den 16. november 2020] som er kontraktmessig bindende*». Etter nemndas syn er dette å anse som en bindende avtale om nytt tidspunkt for overtagelse den 16. november 2020.

Entreprenøren har også den 29. juni 2020 informert forbrukerne om at «*det ligger an til overtagelse den 27. november 2020*». Etter nemndas syn er dette kun informasjon og har ingen rettslig betydning.

Den 13. mars 2020 varslet entreprenøren forbrukerne om fristforlengelse på grunn av koronasituasjonen. Entreprenøren skriver bla. at «*Vi vil komme tilbake til lengden av fristforlengelsen når omstendighetene og konsekvensene ved den oppståtte situasjon gjør det mulig for oss å anslå dette*». Etter nemndas syn er ikke dette å anse som et varsel om fristforlengelse. Entreprenøren ikke har dokumentert i hvilken grad korona rammer produksjonen og han har heller ikke angitt hvor lang tilleggsfrist han krever. Det er heller ikke dokumentert at entreprenøren har gjort avbøtende tiltak. Han får derfor ikke medhold i kravet om fristforlengelse på grunn av korona.

Den 6. november 2020 mottar forbrukerne en telefon fra entreprenøren som oppgir at overtagelsen vil bli ytterligere noen uker forsinket. Det gjennomføres da et Teamsmøte den 10. november 2020 med partene tilstede og forbrukerne følger opp med å sende et brev til entreprenøren samme dag.

Entreprenøren svarer i en e-post til forbrukerne den 12. november 2020:

*«Boligen er pr. i dag ikke klar for søknad om midlertidig brukstillatelse, og vi kan derfor heller ikke love at den blir ferdig til 27. november. Derfor må vi vise til vårt varsel om forsinkelse som antyder en forsinkelse på 10-15 kalenderdager og en ny innkalling til overtagelse så snart vi er i stand til det.»*

Etter nemndas syn har ikke entreprenøren varslet forbrukerne, han har kun gitt informasjon om en mulig forsinkelse. Nemnda finner heller ikke at entreprenøren på tidligere har varslet at det dreier seg om 10-15 kalenderdager forsinkelse på grunn av corona slik han skriver i e-

posten tatt inn ovenfor. Dessuten er det ingen konkrete opplysninger i e-posten om hva denne forsinkelse dreier seg om.

Nemnda kommer til at entreprenøren ikke får medhold i kravet om fristforlengelse på 10-15 kalenderdager av samme årsak som nemnda har påpekt ovenfor i forbindelse med det kravet entreprenøren fremsatte den 13. mars 2020.

Avslutningsvis viser nemnda til sluttoppgjøret hvor det står at «foreløpig dagmulkt» i 81 dager er beregnet til kr 358 710. Etter nemndas syn kan heller ikke dette tillegges avgjørende betydning da det kun er en foreløpig oppstilling.

Det avgjørende er imidlertid at entreprenøren er bundet av avtalen om nytt tidspunkt for overtagelse som er den 16. november 2020. Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 26. mars 2021. Det er 130 dager forsinket og forbrukerne har derfor krav på dagmulkt i 100 dager, jf. buofl § 18 annet ledd, på kr 442 853.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale dagmulkt i 100 kalenderdager, jf. buofl § 18 annet ledd, på kr 442 853.

### *2.3 Erstatning (flyttekostnader og lagerleie)*

#### *2.3.1 Partenes anførsler*

Forbrukerne solgte sin forrige bolig under den forutsetning at den nye boligen skulle overtas den 27. november 2020 slik som entreprenøren hadde varslet. På grunn av utsatt overtagelse og entreprenørens for sene varsel i den forbindelse, har forbrukerne hatt kostnader til flytting og lagerleie som de rever at entreprenøren dekker.

Entreprenøren har avvist kravet da dagmulkten som han har innrømmet for 36 kalenderdager dekker alle de kostnader forbrukerne har hatt som følger av forsinkelsen. Det er ikke grunnlag for å kunne kreve skadebot.

#### *2.3.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukerne krever dekket kostnader til flytting med kr 8 125 og lagerleie med kr 11 175. Entreprenøren har avvist kravet.

Når det gjelder forbrukerens krav knyttet til forsinkelsen utover dagmulktkravet, viser nemnda til buofl § 35 «Skadebot ved mangel» første ledd, som har følgende ordlyd:

*«Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.»*

Nemnda viser også til Kåre Lilleholt «Avtale om ny bustad» som i kap. 4. 9 «Skadebot og dagmulkt» skriver at:

*«Hovedregelen i bustadoppføringslova er at forbrukaren kan krevje dagmulkt og berre det dersom overtakinga av bustaden er forseinka (§18). Er det fullføringa av arbeidet eller delar av det som er forseinka [...] kan forbrukaren krevje skadebot (§19). [...] Der entreprenøren er særleg mykje å leggje til last, kan forbrukaren krevje bøtt tap ut over det dagmulkta dekkjer (§19)»*

Videre skriver Kåre Lilleholt at det er tre situasjoner som gjør at forbrukeren kan ha krav på skadebot i tillegg til dagmulkt:

1. *Der entreprenøren eller nokon han svarar for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.*
2. *Der forseinkinga gjeld heimelsoverføring eller fristar for fullføring av heile arbeidet eller delar av det.*
3. *I samband med heving.*

Det er kun forholdet som gjelder grov uaktsomhet som er relevant for denne tvisten. For at forbrukeren skal kunne vinne frem med anførselen om at entreprenøren har opptrådt grovt uaktsomt, må det foreligge en klar tilsidesettelse av profesjonell adferd hos entreprenøren. Nemnda kommer til at så ikke er tilfelle og gir derfor ikke forbrukeren medhold.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i kravet om å få dekket kostnader til flytting med kr 8 125 og lagerleie med kr 11 175.

## *2.4 Husleie*

### *2.4.1 Partenes anførsler*

Forbrukerne krever at entreprenøren dekker husleie i seks måneder med kr 39 000 på grunn av forsinket ferdigstillelse av boligen. Entreprenøren har avvist kravet.

### *2.4.2 Nemndas synspunkter*

Nemndas synspunkter er de samme som i pkt. 2.3.2 ovenfor og forbrukerne får derfor ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i kravet om å få dekket husleie i seks måneder med kr 39 000.

## *2.5 Prisavslag*

### *2.5.1 Partenes anførsler*

Allerede før kontrakten ble undertegnet ga forbrukerne klart uttrykk for at de var bekymret for trafikken inn/ut til boligfeltet forbi boligen de skulle kjøpe som ved en fremtidig utbygging ville bestå av 250 – 300 boenheter. Entreprenøren opplyste da at det ville bli satt opp en fysisk barriere i tilfartsveien forbi R5, mellom Skisporet 233 og 301. Denne informasjonen la forbrukerne til grunn da de senere undertegnet kontrakten. Imidlertid skulle det vise seg at det ikke ble satt opp noen sperring og trafikksituasjonen ved boligen ble ikke slik forbrukerne forventet. Etter forbrukernes oppfatning var entreprenøren allerede tilbake i 2012 klar over dette uten å informere forbrukerne. De reklamerte derfor over forholdet den 21. november 2020 med henvisning til buofl §§26-27. Boligens verdi er betydelig forringet som følge av trafikksituasjonen, og forbrukerne krever kr 400 000 i prisavslag. Forbrukerne påpeker at de også har fremsatt forslag om en minnelig løsning, men at entreprenøren har avvist dette.

Entreprenøren avviser kravet da kontrakten med bilag ikke sier noe om at vegen forbi forbrukernes bolig skal fysisk sperres for gjennomkjøring. Informasjonen om fremtidig fysisk barriere for gjennomkjøring som entreprenøren ga forbrukerne før kontrakten ble undertegnet, anga ikke hvor og når denne skulle komme. Eksakt plassering og tidspunkt for når den ville bli satt opp var på det tidspunktet ukjent for entreprenøren. Entreprenøren fremhever også at han i januar 2021 tilbød forbrukeren å avbestille boligen samt en erstatning på kr 395 000. Tilbudet ble ikke akseptert av forbrukerne.

### *2.5.2 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren reklamerer fordi entreprenøren har gitt både feil og mangelfull informasjon om trafikksituasjonen ved deres bolig, jf. buofl §§ 26-27. Den økte trafikkbelastningen som følge av at veien ikke ble sperret slik som forbrukerne anfører at er avtalt har ført til at boligens verdi er forringet og de krever kr 400 00 i prisavslag, jf. buofl § 33.

Entreprenøren avviser kravet da kontrakten med bilag ikke sier noe om at vegen forbi forbrukernes bolig skal fysisk sperres for gjennomkjøring. Entreprenøren har heller ikke holdt tilbake eller gitt forbrukerne noen eksakt informasjon om sperring av denne veien eller andre veier på boligfeltet.

Hvorvidt manglende opplysninger om veisystemet og trafikksituasjonen forbi forbrukerens bolig som har ført til økt trafikkbelastning tett inntil boligen og derfor utgjør en mangel, må avgjøres etter buofl § 26 om manglende opplysninger som har følgende ordlyd:

*«Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigeiendomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne».*

Nemnda viser først til den e-posten som entreprenøren sendte til forbrukerne den 13. november 2020. Her skriver han bla. skriver at «Da informerte jeg dere om at det i fremtiden vil bli satt opp en fysisk barriere for gjennomkjøring». Etter nemndas syn er denne formuleringen for løs og gir ikke uttrykk for et eksakt løfte og det er derfor vanskelig å se hva løftets innhold skulle være. Herunder hvor og når barrieren skal settes opp og hvem det er som har ansvaret for dette.

Nemnda viser til kontrakten med bilag som ikke har noen beskrivelse eller tegninger/kart som viser at veien skal sperres for gjennomkjøring ved forbrukernes bolig. I kontraktens pkt. 3.3 vises det imidlertid til reguleringsplanen for området som er datert den 8. februar 2012 uten at denne er vedlegg til kontrakten. Da forbrukerne tydelig har gitt uttrykk for at trafikksituasjonen forbi deres bolig var av stor betydning må det etter nemndas syn kunne forventes at forbrukerne hentet denne planen på kommunens hjemmeside og deretter satt seg inn i alle detaljer i reguleringsplanen og som kommer frem av reguleringskartet før kontrakten ble undertegnet. Nemnda vil også påpeke at siden forbrukerne ga et klart uttrykk for at trafikksituasjonen forbi boligen var viktig, hadde de et selvstendig ansvar for at sperring av veien ved deres bolig entydig fremkom av kontrakten med bilag.

Når det gjelder partenes anførsler av hva som er sagt og hvordan e-poster skal tolkes i denne sammenheng, sannsynliggjøres det ikke at det er konkrete forhold som gjør at den ene påstanden er mer sannsynlig enn den andre. Dermed er nemnda henvis til å benytte risikobetraktninger for å avgjøre spørsmålet. Forbrukeren er den nærmeste til å bevise at det er avtalt med entreprenøren at det skal settes opp fysisk sperre av veien mellom Skisporet 233 og 201. Da denne bevisbyrden ikke er oppfylt, får ikke forbrukeren medhold. På denne bakgrunn kan forbrukerne heller ikke få medhold i at entreprenøren har gitt uriktige opplysninger om trafikksituasjonen ved boligen, jf. buofl § 27.

Konklusjon: Nemnda kommer til at det ikke foreligger en mangel, jf. buofl §§ 26, 27. Forbrukeren har derfor ikke krav på prisavslag.

### **3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:**

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale dagmulkt i 100 kalenderdager på kr 442 853.

- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om å få dekket kostnader til lagerleie og flytting.
- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om å få dekket kostnader til husleie.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag da det ikke foreligger en mangel, jf. buofl §§ 26, 27.