

Protokoll i sak 1472/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 21. august 2024

Saken gjelder: Krav om dagmulkt og skadebot (byggelånsrenter).

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren inngår den 17. november 2020 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukeren kjøper da en enebolig med bi-leilighet i sokkeletasjen. Forbrukeren skal selv legge laminatgulv, montere to kjøkkeninnredninger og utføre utvendig maling av boligen. Forbrukeren har også inngått egne avtaler med sideentreprenører som bla. skal utføre utvendige natursteinsarbeider, støttemurer og en steintrapp.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 4 899 448 inkludert merverdiavgift.

I kontraktens pkt. 9.1 fremkommer det at entreprenøren skal ferdigstille sine arbeider på (320 + 10) kalenderdager i tillegg til 30 kalenderdager på grunn av forbrukerens egeninnsats. Byggetiden blir derfor 360 kalenderdager. I tillegg komme ferier på hhv. 21 og 7 kalenderdager. Det forutsettes da at IG er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren, og eventuelle forbehold er bortfalt. Ifølge "Byggeguide" fra Entreprenøren som forbrukeren viser til, er byggetiden alltid summen av egeninnsats og entreprenørens tid inkludert ferier.

Kontraktens pkt. 19 "Særlige bestemmelser" har en annen bestemmelse om byggetid. Her fremkommer det at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til:

".....360 kalenderdager fra oppstart byggeplass og forbrukeren har stilt sikkerhet, jf. kontraktens bestemmelser, og gitt melding om dette til entreprenøren, og eventuelle forbehold er bortfalt. I tillegg til antall kalenderdager angitt over, kommer eventuelle kalenderdager fastsatt i kontrakten som er avtalt at forbruker skal få utført egne arbeider ila. byggeperioden".

Da egeninnsatsperioden i kontraktens pkt. 9.1 er fastsatt til 30 kalenderdager, blir byggetiden 390 kalenderdager. Entreprenøren startet sine arbeider den 27. november 2020 og forbrukeren anfører i klagen for nemnda at boligen inkludert 4 dager avtalt fristforlengelse, derfor skulle være klar til overtagelse den 26. desember 2021.

Den 18. mai 2021 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og opplyser om at han har solgt sin nåværende bolig med overtagelse den 30. november 2021.

Den 31. august 2021 mottar forbrukeren en e-post fra entreprenøren vedlagt en fremdriftsplan. Entreprenøren skriver at dette er ett forslag fra hans side som kommer til å "skli i hverandre og det blir nok litt overlapp her og der".

Forbrukeren svarer den 11. oktober 2021 at han basert på denne fremdriftsplanen, har tatt fri i hele november for å utføre egeninnsats, men kan skyve litt på tidspunktet og spør: *"Kanskje blir det siste halvdel av november/første halvdel av desember?"*. Forbrukeren skriver bla. videre at kjøkkeninnredningene kommer 29. oktober og 1. november 2021. Gulvet må han ha lagt innen trappa kommer i tidsrommet 29. november til 3. desember 2021. Dersom disse tidspunktene forskyves, er forbrukeren innstilt på å lagre flyttelasset midlertidig i tilbygget eller i soverom nr. 1. Avslutningsvis skriver forbrukeren at *"Verden går neppe under. Vi har plass å bo i mellomtiden. Imens får vi ta det som det kommer"*.

Forbrukeren registrerer i november 2021 at fremdriften avviker fra det som er avtalt og som er vist på fremdriftsplanen. Bla. kunne ikke egeninnsatsen starte den 18. oktober 2021, men først den 26. november 2021. Foto som viser hvordan boligen så ut innvendig i oktober-november 2021 er vedlagt som dokumentasjon. Egeninnsatsarbeidene ble også avbrutt av entreprenørens arbeider og det ble *"reelt sett"* kun 16 kalenderdager tilgjengelig, mens avtalen sier 30 kalenderdager. På grunn av denne situasjonen avholdes det et fremdriftsmøte med entreprenøren den 23. november 2021. Deretter varsler forbrukeren entreprenøren den 6. desember 2021, om at han vil kreve dagmulkt dersom boligen leveres senere enn den 26. desember 2021.

Entreprenøren svarer den 9. desember 2021 at han nå vil ha fokus på ferdigstilling og ikke tar diskusjonen om dagmulkt før dette eventuell blir aktuelt. For å ikke å forsinke fremdriften med ferdigstilling i løpet av uke 52/2021, fremhever entreprenøren at forbrukeren må ferdigstille kjøkkenmontasjen i løpet av førstkommande helg og laminatgulvet må være lagt i løpet av påfølgende uke.

Den 16. desember 2021 sender entreprenøren *"Varsel om krav om mulig fristforlengelse"* til forbrukeren hvor årsaken til *"minst to uker fristforlengelse"* oppgis å være *"De nest strengest tiltakene vi har sett som følge av koronaepidemien"*. Forbrukeren avviser kravet fordi han ikke er enig i at smitteverntiltakene alene er årsaken til forsinkelsen og har fremlagt fotodokumentasjon som viser boligens tilstand den 17. desember 2021 som er 10 dager før avtalt overtagelsesdato.

Den 29. og den 31. desember 2021 skriver entreprenøren i to e-poster til forbrukeren at det fortsatt gjenstår montering av noen baderomsplater, kjøkkenmontasje og legging av laminatgulvet i bi-leiligheten samt sikring av utvendige skråninger. Dette er arbeider som forbrukeren i det alt vesentlige er ansvarlig for å ferdigstille og som må være utført før entreprenøren kan søke om midlertidig brukstillatelse.

Entreprenøren oppgir at forbrukeren den 3. januar 2022 informerte ham om at kjøkkenet i bi-leiligheten nå er ferdig montert.

Dagen etter søker entreprenøren om midlertidig brukstillatelse som mottas for *"Einebustad med hybel/sokkelleilighet"* den 5. januar 2022.

Boligen ble overtatt den 7. januar 2022. I protokollen står det at forbrukeren holder tilbake (ikke betaler) kr 50 000 av avtalt vederlag.

Ettårsbefaring ble gjennomført den 8. februar 2023.

Den 3. mars 2022 skriver entreprenøren i en SMS til forbrukeren at bi-leiligheten nå er ferdig.

Den 21. mars 2022 sender forbrukeren krav til entreprenøren om dagmulkt og byggelånsrenter (skadebot) i fem dager på hhv. kr 25 000 og kr 2 900. Totalt kr 27 900.

Ferdigattest for "*Einebustad med hybel/sokkelleilighet*" forelå først den 1. april 2022.

Deretter er det ikke dokumentert at det er noen kommunikasjon mellom partene før entreprenøren i en e-post den 3. november 2023 fastholder at boligen er overlevert i tide og at det derfor ikke er grunnlag for å kreve dagmulkt. Han dokumenterer dette ved å vise til bruk av byggetidskalkulatoren for Byggblankett 3425 og 3427.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 13. desember 2021 med krav om dagmulkt og byggelånsrenter (skadebot) i fem dager på hhv. kr 25 000 og kr 2 900. Totalt kr 27 900.

Entreprenøren inngir tilsvar den 24. januar 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 14. februar 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 17. november 2020 inngår «*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*» - Byggblankett 3425. Forbrukeren kjøper da en enebolig med bi-leilighet i sokkeletasjen.

Forbrukeren skal selv legge laminatgulv, montere to kjøkkeninnredninger og utføre utvendig maling av boligen. Forbrukeren har også inngått egne avtaler med sideentreprenører som bla. skal utføre utvendige natursteinsarbeider, støttemurer og en steintrapp.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den den 7. januar 2022.

Twisten dreier seg om forbrukerens krav om dagmulkt og krav om skadebot (dekning av byggelånsrenter) som bla. skyldes at kontrakten har motstridende opplysninger om byggetid.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 13. desember 2021 med krav om dagmulkt og skadebot (byggelånsrenter) i fem dager på hhv. kr 25 000 og kr 2 900. Totalt kr 27 900.

2.2 Partenes anførsler

Partene er enige om at byggetiden startet den 27. november 2020.

Forbrukeren påpeker at kontraktens pkt. 19 som oppgir (360 +30) kalenderdager byggetid, og en omforent tilleggsfrist på 4 kalenderdager skal legges til grunn. Da skulle boligen vært ferdig den 26. desember 2021. Det forutsettes da at entreprenørens "*Byggeguide*" gjelder. Her står det at byggetiden alltid er summen av egeninnsats og entreprenørens tid inkludert ferier. Boligen ble overtatt den 7. januar 2022 som er 10 dager senere, men dagmulktkravet gjelder kun for fem kalenderdager.

Entreprenøren avviser forbrukernes krav og tolkning av kontrakten når det gjelder ferdigstilling og evt. dagmulkt, og fastholder at kontraktens pkt. 9.1 gjelder. Her er byggetiden oppgitt til totalt 360 kalenderdager. I tillegg komme ferier på hhv. 21 og 7+7+7 kalenderdager. Det forutsettes da at IG er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren, og eventuelle forbehold er bortfaldt. Entreprenøren har beregnet byggetiden ved hjelp av byggetidskalkulatoren for Byggblankett 3425 og 3427, og kommer til at kontraktsmessig overtagelsesdato er 2. februar 2022. Boligen ble overtatt den 7. januar 2022, og entreprenøren avviser derfor kravet om dagmulkt.

2.3 Nemndas synspunkter

a) dagmulkt

Boligen ble overtatt den 7. januar 2022. Forbrukeren anfører at kontraktsfestet overtagelse er den 26. desember 2021, og han krever (reduisert) dagmulkt på kr 25 000 for fem kalenderdager. Entreprenøren har avvist kravet fordi riktig overtagelsestidspunkt er den 2. februar 2022.

Det er på det rene at kontrakten inneholder to bestemmelser om tidsfrister med ulikt innhold, henholdsvis punkt 9 og 19. Forbrukeren begrunner sitt krav om dagmulkt ved henvisning til særreglene i punkt 19, mens entreprenøren viser til punkt 9.

Spørsmålet for nemnda er hvilke av disse bestemmelsene som kommer til anvendelse.

Denne problemstillingen er uttrykkelig regulert i avtalen selv, se andre setning i punkt 19 hvor det står følgende: «Kontrakten pkt. om entreprenørens frist utgår og erstattes av følgende.» Formuleringen er at hele punkt går ut, ikke bare enkelte deler.

I punkt 19 er det ikke tatt med noe om tillegg for fridager. Dersom entreprenøren som den profesjonelle part mente at fridagsreglene i punkt 9 skulle gjelde, måtte dette vært sagt uttrykkelig.

Etter dette får forbrukeren medhold. Dvs. at regelen i kontraktens pkt. 9 utgår og det er derfor kontraktens pkt. 19 som kommer til anvendelse.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold i sitt krav om dagmulkt på kr 25 000 for fem kalenderdager.

b) skadebot

Forbrukeren krever kr 2 900 til dekning av renter og provisjon på byggelån, som følge av forsinkelsen. Entreprenøren har avvist kravet.

Bestemmelsen om skadebot er omhandlet i buofl § 19 som i første ledd har ordlyden:

"Forbrukeren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktilaust eller i strid med heider og god tru elles [.....]"

Slik nemnda bedømmer foreliggende sak er ikke dette vilkåret til stede her.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om kr 2 900 til dekning av renter og provisjon på byggelån, som følge av forsinkelsen.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale dagmulkt på kr 25 000.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om kr 2 900 til dekning av renter og provisjon på byggelån, som følge av forsinkelsen.