

## Protokoll i sak 1488/2024

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 21. august 2024

4682 Søgne

**Saken gjelder:** Krav om dagmulkt.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren inngår den 20. august 2021 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427 - som gjelder kjøp av en eierseksjon (nr. 2).

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 2 290 000 inkludert merverdiavgift hvorav vederlaget for tomten utgjør kr 600 000.

I kontraktens pkt. 7.1 fremkommer det at entreprenøren skal ha boligen klar til overtagelse den 1. desember 2022.

Igangsettingstillatelse forelå den 29. september 2020 og midlertidig brukstillatelse forelå den 23. november 2022.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 1. desember 2022.

Forbrukeren holder da tilbake kr 300 000 på grunn av påviste mangler, herunder manglende el-billader i carporten og anfører at han varslet entreprenøren om dagmulkt fordi el-billaderen ikke var montert.

Den 6. desember 2022 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han varsler om dagmulkt på grunn av at el-billaderen ikke var klar til bruk ved overtagelsen.

Dagen etter avviser entreprenøren kravet om dagmulkt og påpeker samtidig at el-billaderen ikke en del av kontraktsleveransen.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 4. mars 2024 med krav om dagmulkt i 16 dager på kr 39 804.

Entreprenøren inngir tilsvar den 12. april 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 20. august 2021 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427 - som gjelder kjøp av en eierseksjon (nr. 2).

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den den 1. desember 2022.

Tvisten dreier seg om forbrukerens krav om dagmulkt som skyldes at el-billaderen ikke var ferdig montert ved overtagelsen, men først 16 dager senere.

### *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukeren reklamerer den 6. desember 2022 fordi el-billaderen ikke var klar til bruk ved overtagelsen. Han krever dagmulkt inntil forholdet er rettet.

Entreprenøren avviser kravet om dagmulkt og påpeker samtidig at el-billaderen ikke en del av kontraktsleveransen.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren krever dagmulkt i 16 dager fordi el-billaderen ikke var ferdig montert ved overtagelsen den 1. desember 2022, men først 16 dager senere, den 17. desember 2022. Entreprenøren har avvist kravet.

Nemnda viser til kontraktens pkt. 7.1 hvor det kommer frem at entreprenøren skal ha boligen klar til overtagelse den 1. desember 2022. Boligen ble overtatt på denne datoen og det står i overtagelsesprotokollen at boligen ble funnet i orden bortsett fra "*Mangler strøm og tilgang carport (billading)*".

Ved å undertegne overtagelsesprotokollen har forbrukeren akseptert å overta boligen med de mangler som er inntatt i protokollen. Etter bestemmelsene i buofl § 14 bokstav c, stanser da eventuell dagmulkt, jf. buofl § 18. Forbrukeren har derfor ikke krav på dagmulkt.

Nemnda vil også bemerke at forbrukeren har tilbakeholdt kr 300 000 inntil påviste mangler, herunder "*Mangler strøm og tilgang carport (billading)*" er utbedret. Beløpet er ment som sikkerhet for at entreprenøren foretar retting av reklamerte forhold.

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

- Forbrukeren får ikke medhold og entreprenøren skal ikke betale dagmulkt.