

| Protokoll i sak 1489/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 24. oktober 2024

Saken gjelder: Krav om dagmulkt, prisavslag og erstatning.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren inngår den 19. mars 2021 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukeren kjøper da en enebolig hvor det er avtalt at himlingshøyden i deler av boligen skal være 2,6 meter. Himlingshøyden kommer frem av kontraktstegningene som er vedlegg C til kontrakten. Forbrukerne anfører også at det samtidig ble avtalt med entreprenøren at boligen skulle bygges på en cotehøyde som gjorde at det ville bli god havutsikt. Dette skulle entreprenøren som ansvarlig søker (SØK), sørge for at ble ivaretatt i forbindelse med byggesøknaden.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 2 898 000 inkludert merverdiavgift.

I kontraktens pkt. 8.2 er det avtalt at forbrukeren skal utføre egeninnsatsarbeid (grunn- og betongarbeider) i 90 kalenderdager før entreprenøren starter sine arbeider. Deretter skal forbrukeren i 30 kalenderdager utføre egne arbeider (innvendige arbeider) etter at entreprenøren har startet sine arbeider, men før overtagelsen. Det også satt av 10 kalenderdager til kontroll av forbrukerens arbeider som entreprenøren skal bygge videre på. Entreprenøren skal bruke 220 kalenderdager til sine arbeider som skal tillegges et antall feriedager i henhold til kontrakten.

I kontraktens pkt. 9.1 fremkommer det at entreprenøren skal ferdigstille sine arbeider på 220 kalenderdager i tillegg til (90+30) kalenderdager på grunn av forbrukerens egeninnsats og 10 kalenderdager til kontroll. Byggetiden blir derfor 350 kalenderdager fra entreprenøren starter sine arbeider til boligen overleveres. 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.

Da kommunen ga IG den 13. september 2021 var tillatt cotehøyde + 18,00. Etter at grunnarbeidene var påbegynt så forbrukeren at denne cotehøyden ikke ga den ønskede fjordutsikten og avtale direkte med sin egen grunnentreprenør at cotehøyden skulle heves med en meter til + 19,00. I en e-post den 19. desember 2021 ba forbrukerne derfor entreprenøren som ansvarlig søker, om å sende inn en endring/søknad til kommunen om ny cotehøyde. Kommunen godkjente cotehøyden på + 19,00 den 16. februar 2022. Entreprenøren fremhever at han naturlig nok, ikke deltok i noen del av beslutningen om å endre cotehøyden fordi grunnarbeid ikke inngår i kontrakten han har med forbrukerne.

I trekantmøte den 24. mars 2022 anfører forbrukerne at entreprenøren la fram en detaljert fremdriftsplan ("*Beregning av byggetid*"). Denne planen som forbrukeren anser som en ny og

bindende avtale, oppgir at boligen har en "*Ferdigdato i hht. kontrakt*" som er den 13. januar 2023. Den samme fremdriftsplanen oppgir under overskriften "*Stipulert byggetid*", at "*Overtagelse*" (milepel 6) er den 5. februar 2023. Videre fremkommer det av planen at boligen skal være ferdig utvendig og klar til innvendig egeninnsats den 24. august 2022 (milepel 2). Forbrukeren gjorde på bakgrunn av denne fremdriftsplanen avtale med en håndverker om oppstart av innvendige arbeider den 24. august 2022. Entreprenøren anfører at han ikke kjenner til dette dokumentet og avviser at det er inngått en ny avtale om fremdrift.

Imidlertid ble det inngått en tilleggsavtale i dette møte som førte til at vederlaget ble redusert fra kr 2 898 000 til kr 2 754 071. I tilleggsavtalen står det at "*Entreprenøren krever med dette fristforlengelse i henhold til Bustadoppføringslovas §11.....*" uten at det er oppgitt hvor mange kalenderdager entreprenøren krever.

Den 30. mars 2022 mottar entreprenøren finansieringsbevis og den 6. april bekrefter forbrukerne at entreprenøren kan starte sine arbeider.

Kontroll av ringmuren som forbrukeren hadde støpt ble utført i april 2022. Forbrukerne anfører at entreprenøren skulle da ha kontrollert at bla. radontiltak, herunder grunnventilering og radonbrønn var i orden. I oktober 2022 startet entreprenøren sine arbeider over grunnmur. I forbindelse med at forbrukeren skulle legge varmekabler i gulvet, etter at bygget var tett, ble det oppdaget at det ikke var etablert radonbrønn. Arbeidet med radonbrønnen ble ferdigstilt av forbrukerens betongentreprenør den 30. oktober 2022.

Forbrukerne anfører at entreprenøren deretter ga beskjed om at egeninnsatsen innvendige arbeider kunne starte etter den 21. november 2022. På grunn av entreprenørens forsinkelse måtte forbrukerens håndverker påta seg andre oppdrag og kunne ikke starte de innvendige arbeidene hos forbrukeren før 9. januar 2023.

På grunn av forbrukerens forsinkede egeninnsats med innvendig arbeider krever entreprenøren den 18. april 2023, fristforlengelse i 134 kalenderdager.

Forbrukerne anfører at den forsinkede oppstarten skyldes entreprenøren. I en e-post den 31. mai 2023 krever de derfor dagmulkt i 100 dager på kr 329 020.

Videre er takhøyden målt til 2,53 meter der den etter det avtalte skulle være 2,60 meter. Dette arealet på omtrent 60 m² og består av hall, tre soverom, garderobe og bad. Entreprenøren har erkjent at forholdet utgjør en mangel. Det partene er uenige om er størrelsen på prisavslaget. Endret takhøyde har også fått andre konsekvenser ved at inngangspartiet har fått en annen utforming enn det som var ønsket og fremkommer av tegninger. Videre medførte også feil takhøyde utfordringer ved montering ventilasjonsanlegget som ble spesialtilpasset. Det har også påvirkning på lysinnslipp og romfølelse. Den lavere takhøyden har også ført til at vinduet i 2. etasje er helt på linje med taket over hallen, mens det i utgangspunktet skulle være et mellomrom.

Forbrukerne har vært i kontakt med en eiendomsmegler og en takstmann som begge anslår at verdiforringelsen pga. at takhøyden har et avvik på 7 cm fra avtalt takhøyde, utgjør ca. kr 200 000 og krever derfor dette i prisavslag.

Entreprenøren mener at kr 200 000 i prisavslag er vesentlig for høyt i forhold til sammenlignbare saker som Boligtvistnemnda har behandlet. Her har prisavslaget ligget på kr

8 000 – kr 10 000. Entreprenøren fremhever at han allikevel, og for å få til en rask og minnelig løsning, har tilbudt forbrukerne kr 35 000 i prisavslag. Forbrukerne har avslått dette tilbudet og han påpeker at nemnda i alle tilfeller ikke kan sette beløpet høyere enn dette.

I og med at cotehøyden måtte heves slik at boligen fikk den forventede havutsikten som var avtalt, har det påløpt merkostnader til grunnentreprenør og ekstra saksbehandlingsgebyr til kommunen som forbrukerne har betalt. Totalt kr 63 500. De krever nå at entreprenøren betaler dette beløpet.

Entreprenøren fremhever at det ikke foreligger en avtale om at boligen ville få *"en fantastisk utsikt over havet"*. Etter at grunnarbeidene var påbegynt så forbrukerne at cotehøyden + 18,00 ikke ga den ønskede fjordutsikten. De avtale da direkte med sin egen grunnentreprenør at cotehøyden skulle heves med en meter, til + 19,00. I en e-post den 19. desember 2021 ba forbrukerne derfor entreprenøren som ansvarlig søker, om å sende inn en endring/søknad om ny cotehøyde til kommunen. Kommunen godkjente cotehøyden på + 19,00 den 16. februar 2022. Entreprenøren fremhever at han naturlig nok, ikke deltok i noen del av beslutningen om å endre cotehøyden fordi grunnarbeid ikke inngår i kontrakten han har med forbrukerne. Han avviser derfor forbrukernes krav.

Samtidig krever forbrukerne at entreprenøren utbedrer en lekkasje som selv etter fire forsøk, ikke er tettet.

Boligen ble overtatt den 5. juni 2023. I protokollen står det bla. at forbrukerne viser til e-post som de sendte til entreprenøren den 31. mai 2023, hvor det begrunnes hvorfor de holder tilbake kr 389 800.

Partene kommer ikke til enighet om noen av tvistepunktene og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 15. mars 2024 med krav om dagmulkt, prisavslag og dekning av kostnader til planering av ny cotehøyde med de beløp som er inntatt ovenfor. Totalt kr 592 520.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 3. mai 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 22. mai 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 5. juni 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 13. august 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 27. august 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren bekrefter den 16. september 2024 at saken nå er fullt ut opplyst.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 19. mars 2021 inngår «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425.

Forbrukeren kjøper da en enebolig hvor det er avtalt at himlingshøyden i deler av boligen skal være 2,6 meter. I og med at takhøyden er målt til 2,53 meter, krever forbrukeren kr 200 000 i prisavslag, mens entreprenøren har tilbudt kr 35 000 som forbrukerne har avslått.

Forbrukerne anfører også at det var en forutsetning at boligen skulle bygges på en cotehøyde som gjorde at det ville bli "en fantastisk utsikt over havet". I og med at cotehøyden måtte heves slik at boligen fikk den forventede havutsikten, har det påløpt merkostnader på totalt kr 63 500 som forbrukerne krever at entreprenøren betaler.

Etter entreprenørens oppfatning er det ikke inngått en slik avtale og avviser kravet

Forbrukerne anfører videre at det er inngått en ny bindende avtale om fremdrift som erstatter det som kommer frem av kontrakten. Boligen skulle derfor vært overlevert den 13. januar 2023, mens den faktisk ble overtatt ved overtagelsesforretning den 5. juni 2023. Etter entreprenørens oppfatning er det ikke inngått en slik ny avtale og avviser kravet

Tvisten dreier seg om de tre forholdene som er beskrevet ovenfor samt at entreprenøren utbedrer en lekkasje som selv etter fire forsøk, ikke er tettet. Forbrukeren har satt kr 389 800 på sperret konto i påvente av at saken finner sin løsning.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda den 15. mars 2024 med krav om dagmulkt, prisavslag og dekning av kostnader til planering av ny cotehøyde med de beløp som er inntatt ovenfor. Totalt kr 592 520. Forbrukerne krever også at entreprenøren utbedrer en lekkasje som selv etter fire forsøk, ikke er tettet.

2.2 Dagmulkt

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at entreprenøren i trekantmøte en 24. mars 2022 presenterte en detaljert fremdriftsplan ("*Beregning av byggetid*"). Denne planen som forbrukeren anser som en ny og bindende avtale, oppgir at boligen har en "*Ferdigdato i hht. kontrakt*" som er den 13. januar 2023. Den samme fremdriftsplanen oppgir under overskriften "*Stipulert byggetid*", at "*Overtagelse*" (milepel 6) er den 5. februar 2023. Videre fremkommer det av planen at boligen skal være ferdig utvendig og klar til innvendig egeninnsats den 24. august 2022 (milepel 2). Forbrukeren gjorde på bakgrunn av denne fremdriftsplanen avtale med en håndverker om oppstart av innvendige arbeider den 24. august 2022. De innvendige arbeidene kunne imidlertid ikke starte før i januar 2023.

Entreprenøren kjenner ikke til dette dokumentet og avviser at det er inngått en ny avtale om fremdrift. Han fremhever at møtereferatet fra trekantmøte bekrefter hans syn fordi fremdriftsplanen ("*Beregning av byggetid*") ikke inngår i oversikten over de dokumenter som ble gjennomgått i trekantmøtet.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne anfører at kontraktsfestet overtagelsesdato var den 13. januar 2023 men boligen ble først overtatt den 5. juni 2023. Dette er mer enn 100 dager senere, men pga. bestemmelsen i buofl § 18 om maksimalt 100 dager, krever forbrukerne dagmulkt på kr 329 020.

Entreprenøren har avvist kravet fordi kontraktsfestet overtagelsestidspunkt var den 31. august 2023.

Nemnda vil først påpeke at partene har svært ulikt syn på om det er inngått en ny bindende avtale om fremdrift. Spørsmålet er derfor om det foreligger en slik avtale. Nemnda har ingen kunnskap om dette viktige spørsmålet og en avklaring krever bevisumiddelbarhet og partsforklaringer. Tvisten om dagmulkt er derfor ikke egnet for nemndsbehandling.

Konklusjon: Nemnda behandler ikke dette tvistepunktet fordi det krever bevisumiddelbarhet og partsforklaringer.

2.3 7 cm lavere himlingshøyde

2.3.1 Partens anførsler

Entreprenøren har erkjent at takhøyden på omtrent 70 m² av boligens areal er målt til 2,53 meter der den etter avtalen skulle være 2,60 meter. Forholdet utgjør derfor en mangel og forbrukerne har krav på prisavslag. Det partene er uenige om er størrelsen på prisavslaget. Forbrukerne har vært i kontakt med en eiendomsmegler og en takstmann som begge anslår at verdiforringelsen utgjør ca. kr 200 000 og krever derfor dette i prisavslag.

Entreprenøren mener at kr 200 000 i prisavslag er vesentlig for høyt i forhold til sammenlignbare saker som Boligtvistnemnda har behandlet. Her har prisavslaget ligget på kr 8 000 – kr 10 000. Entreprenøren fremhever at han allikevel, og for å få til en rask og minnelig løsning, har tilbudt forbrukerne kr 35 000 i prisavslag. Forbrukerne har avslått dette tilbudet og han påpeker at nemnda i alle tilfeller ikke kan sette beløpet høyere enn kr 35 000.

2.3.2 Nemndas synspunkter

I og med at partene er enige i at forholdet utgjør en mangel og forbrukerne har krav på prisavslag, skal nemnda bare ta stilling til hvor stort prisavslaget bør være.

Nemnda viser til de to prisvurderingene som begge kommer til at prisavslaget bør være ca. kr 200 000.

Basert på forbrukerens krav kommer nemnda til at entreprenøren skal innrømme prisavslag som skjønnsmessig settes til kr 200 000.

Konklusjon: Forbrukerne får delvismedhold og entreprenøren skal innrømme et prisavslag som skjønnsmessig settes til kr 200 000.

2.4 Endret cotehøyde

2.4.1 Partens anførsler

Forbrukerne anfører at de før avtalen ble inngått, satte som en klar forutsetning at boligen skulle bygges på en cotehøyde som gjorde at det ville bli god havutsikt. Dette skulle entreprenøren som ansvarlig søker (SØK), sørge for at ble ivaretatt i forbindelse med byggesøknaden. I forbindelse med grunnarbeidene ble oppdaget at boligen burde heves en meter til cote +19,00, for å få bedre sjøutsikt. Kostnader knyttet til denne endringen på kr 63 500, krever forbrukerne at entreprenøren dekker.

Entreprenøren fremhever at det ikke foreligger en avtale om at boligen ville få "*en fantastisk utsikt over havet*". Forbrukerne har avtalt direkte med sin egen grunnentreprenør at cotehøyden skulle heves med en meter. Entreprenøren fremhever derfor at han naturlig nok, ikke deltok i noen del av beslutningen om å endre cotehøyden fordi grunnarbeid ikke inngår i

kontrakten han har med forbrukerne. Han avviser derfor forbrukernes krav og anfører også at kravet er for sent fremsatt den 8. februar 2023 som er mer enn ett år etter at forholdet ble oppdaget i desember 2021.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda finner ingen dokumentasjon som bekrefter forbrukernes anførsel om at de i innledende møter hadde et absolutt krav om at "*Boligen skulle bygges på så høy cotehøyde som var nødvendig for å oppnå god havutsikt*". Dersom dette var en forutsetning for avtalen, hadde forbrukerne et selvstendig ansvar for at dette ble inntatt i kontrakten. Da dette ikke ble gjort, må de selv bære risikoen for usikkerheten som har oppstått. Etter dette er det unødvendig for nemnda å ta stilling til reklamasjonsspørsmålet.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

2.5 Tetting av lekkasje

2.5.1 Partens anførsler

Forbrukerne krever at entreprenøren utbedrer en lekkasje som selv etter fire forsøk, ikke er tettet. Entreprenøren har avvist kravet.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Forholdet er ikke omtalt i partenes prosesskriv og nemnda forutsetter derfor at dette tvistepunktet er frafalt eller løst.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Nemnda behandler ikke tvistepunktet som gjelder dagmulkt fordi det krever bevisumiddelbarhet og partsforklaringer.
- Forbrukerne får delvismedhold og entreprenøren skal innrømme et prisavslag pga. redusert himlingshøyde. Prisavslaget settes skjønnsmessig til kr 200 000.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet som gjelder endret cotehøyde.
- Nemnda forutsetter at tvisten som gjelder lekkasje er frafalt eller løst.