

## Protokoll i sak 1500/2024

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 24. oktober 2024

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

#### 1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren inngår den 21. april 2022 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukeren kjøper da en fritidsbolig. Grunn- og betongarbeidene skal utføres av forbrukeren som sideentrepriser.

Vederlaget er i avtalens pkt. 6.1 avtalt til kr 4 166 843 inkludert merverdiavgift.

I avtalens pkt. 6,3 fremkommer det at vederlaget skal indeksreguleres fra den 15. januar 2022 (indekstall 139,7) frem til den 15. i den måneden entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten. Indeksen som skal benyttes er "Statistisk sentralbyrås indeks for Enebolig i tre, byggearbeider unntatt, stein, jord- og sementarbeid".

Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er ikke avtalt. Forbrukeren påpeker imidlertid at entreprenøren før avtalen ble undertegnet, ikke så noen problemer med å kunne starte byggearbeidene høsten 2022 og få hytta ferdigstilt på senvinteren 2023.

Etter at forbrukerens rådgiver i juni 2022 hadde prosjektert VA-løsningen for hytta som innebar avtale om tilknytning til renseanlegg på nabofeltet, sendte entreprenøren som ansvarlig søker (SØK) byggesøknad til kommunen den 25. juli 2022.

Den 29. august 2022 godkjente kommunen ett-trinns søknaden og det forelå da igangsettingstillatelse (IG) for hytta. Dagen etter ble det gitt tilsvarende tillatelse for VA-anlegget.

Forbrukeren hadde inngått avtale med en graveentreprenør som skulle samarbeide med entreprenøren. Denne avtalen er ikke fremlagt for nemnda, men samarbeidet bekreftes ved at entreprenøren sørget for at graveentreprenøren fikk ansvarsrett for opparbeidelse av tomt og støp av ringmur/såle. Forbrukeren fremhever at hun ikke fikk anledning til å inngå avtalen med graveentreprenøren før entreprenøren hadde sendt byggesøknaden. Hun anfører at dette forverret hennes forhandlingsposisjon og førte til at gravearbeidene ble ca. 40% overpriset.

Den 30. august 2022 sender entreprenøren en e-post til forbrukeren hvor det står (s. 5). "Jeg har tatt kontakt med graveentreprenøren og vi oppdaterer hverandre på fremdrift. Det forelå i går en godkjennelse fra kommunen på tiltaket, men ikke på VA-situasjonen. Dette kommer først om to uker. Vi avventer derfor inntil det kommer en avgjørelse rundt dette."

Forbrukeren stiller seg uforstående til at VA-situasjonen er uavklart da kommunen ga IG for dette tiltaket den 30. august 2022. Den 1. desember 2022 sender hun derfor en forespørsel til kommunen hvor hun etterlyste en status for byggesaken. Kommune svarte dagen etter: «Vedtakene ble sendt fra oss den 29/8 og 30/8-2022 digitalt. Det bekreftes at vedtaket er åpnet fra ansvarlig søker. Men, her er vedtakene vedlagt i denne e-posten.»

Forbrukeren informerte deretter både entreprenøren og graveentreprenøren om denne klargjøringen fra kommunes side. Imidlertid lot ingen av dem til å bry seg om dette, men fortsatte å late som om VA-løsningen ennå ikke var godkjent.

I juni 2023 spurte forbrukeren entreprenøren om status i VA-saken og entreprenøren svarte da at "Alt er i orden i kommunen, så det bare å sette i gang".

Forbrukeren anfører at entreprenørens fremstilling av VA-saken ikke er riktig, men brukes som begrunnelse for å utsette byggestarten. Dersom kommunen hadde trukket tilbake IG tillatelsen for VA-anlegget så vil ansvarlig søker og hun som tiltakshaver fått skriftlig beskjed om dette.

Den 14. juni 2023 tok forbrukeren kontakt med graveentreprenøren. Han var sykmeldt og kunne ikke jobbe de nærmeste ukene. For å ikke tape mer tid, kontaktet forbrukeren en annen graveentreprenør som hun hadde til hensikt å inngå avtale med.

På grunn av forsinket oppstart, kom entreprenøren med en oppdatert pris på vederlaget som nå hadde økt med 5,5% til hele kr. 4 396 511 inkludert merverdiavgift på grunn av indeksreguleringen. Dette gjorde at forbrukeren ikke kunne finansiere hyttebyggingen. Hun startet derfor forhandlinger med entreprenøren for å få til en prisreduksjon. Da dette ikke lyktes, så ikke forbrukeren noen annen mulighet enn å si opp avtalen den 5. juli 2023. Hun fremhever at entreprenørens fremstilling av forsinkelsen bygger på usannheter og at konsekvensene fullt ut er hans ansvar.

Den 10. juli 2023 bekreftet entreprenøren å ha mottatt oppsigelsen og meddelte samtidig at man ville komme tilbake til saken til høsten.

Den 13. oktober 2023 mottok forbrukeren krav om avbestillingserstatning. Entreprenøren skriver da:

*"Vi har ved to anledninger blitt nødt til å innstille planlagt oppstart med påfølgende utfordringer med å skaffe våre folk annet arbeide, siden vi fikk utsettelse av oppstart med bygging høsten 2022 frem til våren 2023, og avbestilling av hytte med planlagt oppstart fra august 2023. Vi krever i tillegg dekning av våre utlegg i forbindelse med alt arbeide og alle utgifter i forbindelse med komplett prosjektering av både byggesøknadstegninger og arbeidstegninger klare for produksjon, nabovarsling, byggesøknad og all oppfølging i denne forbindelse."*

Entreprenøren krever (beløp inkludert merverdiavgift):

- |   |             |
|---|-------------|
| • 50% av tapt fortjenestemulighet                             | kr. 480 985 |
| • Dokumenterte utlegg for prosjektering                       | kr. 084 263 |
| • Arbeider utført av Marit og Per-Egil iht til vedlagte liste | kr. 061 750 |
| • Totalt  | kr. 626 998 |

Forbrukeren aksepterte ikke kravet fordi det er entreprenøren som med forsett eller grov uaktsomhet har forårsaket forsinkelsen. Hun fremsetter derfor krav om dagmulkt og erstatning (beløp inkludert merverdiavgift):

• Dagmulkt i 100 dager av kr 4 166 843	kr 416 684
• Tilleggskostnader pga. grov uaktsomhet og tort og svie	kr 100 000
• 25% merverdiavgift	kr 129 171
• Totalt	kr 645 855

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 6. mai 2024.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 10. juni 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 27. juli 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 26. august 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren bekrefter den 28. august 2024 at saken nå er fullt ut opplyst.

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 21. april 2022 inngår kjøpekontrakt - Byggblankett 3425. Forbrukeren kjøper da en fritidsbolig. Grunn- og betongarbeidene skal utføres av forbrukeren som sideentrepriser.

Etter at forbrukerens rådgiver i juni 2022 hadde prosjektert VA-løsningen for hytta som innebar avtale om tilknytning til renseanlegg på nabofeltet, sendte entreprenøren som ansvarlig søker (SØK) byggesøknad for hytta og VA-anlegget til kommunen den 25. juli 2022. IG for hytta ble gitt den 29. august 2022. Dagen etter ble det gitt tilsvarende tillatelse for VA-anlegget.

Det oppstår usikkerhet og uenighet om den valgte VA-løsningen er godkjent. Dette fører til at byggestarten utsettes i ca. seks måneder. Forbrukeren fremhever at IG for VA-anlegget forelå den 30. august 2022 og anfører at utsettelsen alene er entreprenørens ansvar. Hun aksepterer ikke entreprenørens krav om prisstigning på 5,5% av vederlaget og avbestiller derfor kontrakten. Entreprenøren krever deretter avbestillingsgebyr på kr 629 998. Forbrukeren aksepterte ikke kravet fordi det er entreprenøren som med forsett eller grov uaktsomhet har forårsaket forsinkelsen. Hun fremsetter derfor krav om dagmulkt og erstatning (beløp inkludert merverdiavgift) på kr 645 855.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 6. mai 2024.

### *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukeren påpeker at entreprenøren ikke ville ha noen avtalefestet tidsfrist. Før avtalen ble undertegnet i april 2022, bekreftet imidlertid entreprenøren at det ikke ville være noen problemer med å kunne starte byggarbeidene høsten 2022 og få hytta ferdigstilt på sen vinteren 2023.

I og med at grunn- og betongarbeidene skulle utføres som sideentrepriser, kontaktet forbrukeren en rådgiver som i juni 2022 prosjekterte VA-løsningen for hytta. Løsningen

forutsatte at det ble gjort avtale om tilknytning til det private renseanlegget på nabofeltet. Etter at avtalen var inngått den 27. juni 2022 sendte entreprenøren som ansvarlig søker (SØK) byggesøknad til kommunen den 25. juli 2022.

Den 29. august 2022 godkjente kommunen ett-trinns søknaden og det forelå da igangsettingstillatelse (IG) for hytta. Dagen etter ble det gitt tilsvarende tillatelse for VA-anlegget og forbrukeren anfører at entreprenøren da kunne ha startet byggearbeidene. Samme dag bekreftet også entreprenøren *"Jeg har tett kontakt med graveentreprenøren og vi oppdaterer hverandre på fremdrift. Det forelå i går en godkjennelse fra kommunen på tiltaket, men ikke på VA-situasjonen. Dette kommer først om to uker. Vi avventer derfor inntil det kommer en avgjørelse rundt dette."*

Forbrukeren anfører at det ikke er noen sammenheng mellom den forsinkede byggestarten fra høsten 2022 til sommeren 2023 og arbeidet hun gjorde med å finne andre VA-løsninger. Riktig nok ville VA-løsningen med tilknytning til nabofeltets renseanlegg, innebære en kostnad på ca. kr 1 000 000, og det var derfor naturlig å vurdere andre alternativer. Derfor ble det også inntatt i avtalen om tilknytning til nabofeltets renseanlegg følgende tekst: *"Dersom kommunalt eller privat avløpsanlegg blir bygd slik at "eiendommen" kan koble seg til dette anlegget, faller denne avtalen bort."*

Utsettelse av byggestart fra høsten 2022 til juni 2023 skyldes sykdom hos graveentreprenøren som entreprenøren har bekreftet at han har *"tett kontakt med [...] og vi oppdaterer hverandre på fremdrift"*.

Denne forsinkelsen har påført forbrukeren merkostnader på grunn av prisstigning tilsvarende 5,5 % av vederlaget (kr 230 000) og hun måtte derfor avbestille hytta den 5. juli 2023.

På grunn av forsinkelsen krever forbrukeren dagmulkt i 100 dager samt erstatning, totalt kr 645 855.

Entreprenøren fremhever at hverken prosjektering eller utførelse av grunn- og betongarbeidene er en del av avtalen med forbrukeren.

Selv om det forelå IG for VA-anlegget den 30. august 2022, anfører entreprenøren at denne var ugyldig og først forelå i juni 2023.

Forbrukeren er også innforstått med at IG for VA-anlegget er ugyldig og bekreftet den 5. oktober 2022 at tidligste byggestart vil være våren 2023.

I juni 2023 bekrefter forbrukeren at finansiering av hytta er i orden og stiller noen krav til entreprenøren om bla. fremdrift, for å kunne gå videre med prosjektet. Entreprenøren fremhever at han vil imøtekomme kravene til fremdrift, men foreslår at vederlaget minus endringsavtale nr. 2, skal indeksreguleres fra januar 2022 fram til januar 2023 og ikke fram til byggestart. Forslaget avvises av forbrukeren som den 29. juni 2023 krever at entreprenøren frafaller hele kravet om indeksregulering.

Entreprenøren blir overrasket når forbrukeren den 30. juni 2023 avlyser et avklaringsmøte i forkant av et planlagt oppmøttingsmøte der byggesettet skal bestilles, og samtidig opplyser om at hun vurderer å avbestille leveransen.

Etter at forbrukeren den 5. juli 2023 avbestiller leveransen "*av privatøkonomiske grunner*", får entreprenøren opplysninger om at forbrukeren har inngått avtale om bygging av hytte på (den samme) tomta, med en annen entreprenør. Denne byggesøknaden ble sendt til kommunen den 18. september 2023.

Entreprenøren opplyser forbrukeren om konsekvensene av avbestillingen før han den 13. oktober 2023 sender en e-post til forbrukeren med henvisning til kontraktens pkt. 14 og buofl §52, og krever kr 629 998. Beløpet ble fakturert den 25. januar 2024.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren har trukket seg ut av kontrakten på grunn av entreprenørens ca. seks måneder forsinkede oppstart. Prisstigningen i denne perioden har ført til en økning av vederlaget på kr 230 000 (5,5 %) og forbrukeren kan derfor ikke finansiere prosjektet. Entreprenøren krever da avbestillingsgebyr på kr 629 998, jf. kontraktens pkt. 14 og buofl §52. Forbrukeren svarer med å kreve dagmulkt i 100 dager på kr 520 855 samt krav om erstatning på kr 125 000, totalt kr 645 855 inkludert merverdiavgift.

#### *a) Risiko for forsinkelsen*

Nemnda vil først ta stilling til om det er forbrukeren eller entreprenøren, som er ansvarlig for den forsinkelsen som har oppstått.

Det er på det rene at entreprenøren bare skal levere arbeider over svill og at forbrukeren har inngått egen avtale (sideentreprise) som gjelder prosjektering og utførelse av grunn- og betongarbeidene inkludert nytt privat VA-anlegg.

Igangsettingstillatelse (IG) for byggarbeidene forelå den 29. august 2022 og for VA-anlegget forelå IG den 30. august 2022. Vedtaket forutsatt at hytta skulle kobles til naboens private avløpsanlegg i henhold til underskrevet avtale datert 27. juni 2022. Her står det i pkt. 8: "*Dersom kommunalt eller privat avløpsanlegg blir bygd slik at "eiendommen" kan koble seg til dette anlegget, faller denne avtalen bort.*". Kostnadene ved denne løsningen ville være ca. kr 1 000 000.

Etter nemndas syn kunne forbrukeren i slutten av august 2022 ha startet byggarbeidene som sideentreprenøren skulle utføre, men valgte å utsette byggestart bla. for å finne en rimeligere VA-løsning.

Kort tid etter at IG ble gitt, oppsto det usikkerhet når det gjaldt gyldigheten av IG for VA-anlegget. Dette fremkommer av forbrukerens e-post til entreprenøren den 5. oktober 2022 hvor det står: "*Det var en saksbehandlerfeil at den første godkjenningen ble sendt ut [før i begynnelsen av november]. Etter dette synes det klart at det tidligst kan bli oppstart av byggeprosjektet til våren. Det betyr også at den første leveransen til selve hyttebygget vil kunne skje i begynnelsen av sommeren neste år.*"

Til tross for denne usikkerheten, finner ikke nemnda noen dokumentasjon som underbygger at igangsettingstillatelsen for VA-anlegget var ugyldig.

Nemnda vil også fremheve at forbrukeren var innforstått med at utsatt byggestart ville medføre en prisøkning. Dette kommer tydelig fram i e-post utveksling mellom partene i oktober 2022 der forbrukeren foreslår å forhåndsbetale første faktura for å stoppe indeksreguleringen. Dette blir imidlertid avslått av entreprenøren. Senere tilbyr

entreprenøren reduksjon av prisstigningen, men forbrukeren avslår tilbudet og krever at hele indeksreguleringen sløyfes.

Nemnda vil avslutningsvis bemerke at entreprenøren riktignok har skrevet i en e-post til forbrukeren:

*"Jeg har tett kontakt med graveentreprenøren og vi oppdaterer hverandre på fremdrift. Det forelå i går en godkjennelse fra kommunen på tiltaket, men ikke på VA-situasjonen. Dette kommer først om to uker. Vi avventer derfor inntil det kommer en avgjørelse rundt dette."*

Til dette er det å bemerke at en bekreftelse fra entreprenøren om at han samarbeider med forbrukerens sideentreprenør ikke er det samme som at entreprenøren påtar seg ansvaret for utsettelsen av sideentreprenørens arbeid.

Etter nemndas syn skulle forbrukeren ha iverksatt gravearbeidene ganske snart etter at IG forelå den 30. august 2022. Da hun valgte å utsette byggestart, var dette hennes egen avgjørelse og hun må derfor ta risikoen for konsekvensene av forsinkelsen.

Konklusjon: Forbrukeren må ta risikoen for den forsinkelsen som har oppstått.

#### *b) Avbestilling*

Da forbrukeren har valgt å trekke seg fra avtalen selv om entreprenøren ikke er forsinket, foreligger en avbestilling. Entreprenøren har i et slikt tilfelle krav på erstatning/avbestillingsgebyr, jf. buofl §52 andre og tredje ledd som har ordlyden:

*"[...]vederlag som skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd."*

*Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande".*

§ 52 siste ledd har imidlertid et unntak der det står:

*"Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa."*

Etter nemndas syn er ingen av unntakene i tredje ledd til stede i angjeldende sak og forbrukeren skal derfor betale skadebot.

Konklusjon: Det foreligger en avbestilling av avtalen, og entreprenøren har krav på avbestillingserstatning. Unntakene i buofl § 52 siste ledd kommer ikke til anvendelse.

#### *c) Erstatningsutmålingen*

Entreprenøren krever og har dokumentert kostnader på kr (30 580 + 970 + 35 860 + 49 400) = kr 116 810 eksklusive merverdiavgift (146 012,50 inklusive merverdiavgift). Beløpet forfalt til betaling 4. februar 2024 og forbrukeren skal også betale forsinkelsesrente av dette beløpet til betaling finner sted.

Nå det gjelder kravet om å få dekket halvparten av den tapte fortjenestemuligheten, finner ikke nemnda at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon til at dette foreløpig kan behandles av nemnda. Skal entreprenøren få medhold i sitt krav, må han dokumentere følgende to forhold:

- Firmaets dekningsbidrag som kan dokumenteres gjennom de siste tre års regnskaper på kontonivå
- At det ikke var mulig å oppnå tilsvarende fortjeneste på andre oppdrag i den aktuelle perioden, jf. buofl § 52 tredje ledd andre setning.

Konklusjon: Entreprenøren får medhold i kravet om dekning av dokumentert kostnader på kr  $(30\,580 + 970 + 35\,860 + 49\,400) = \text{kr } 116\,810$  eksklusive merverdiavgift (146 012,50 inklusive merverdiavgift). Boligtvistnemnda vil ta stilling til kravet om tapte fortjeneste etter at entreprenøren har fått anledning til å fremlegge relevant dokumentasjon.

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

- Entreprenøren får delvis medhold og forbrukeren skal betale dokumentert kostnader kr 146 012,50 inklusive merverdiavgift i avbestillingsgebyr. Beløpet forfalt til betaling 4. februar 2024 og forbrukeren skal også betale forsinkelsesrente av beløpet til betaling finner sted.
- Boligtvistnemnda vil ta stilling til kravet om tapte fortjeneste dersom entreprenøren framlegger relevant dokumentasjon.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dagmulkt og skadebot.