

Protokoll i sak 1501/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 21. august 2024

Saken gjelder: Krav om innbetaling av resterende vederlag pga. tvist om dagmulkt.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 25. juli 2022 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukeren kjøper da en enebolig i ferdige seksjoner som entreprenøren leverer og monterer på forbrukerens tomt.

Entreprenørens leveranse og forbrukerens ansvar og oppgaver er beskrevet i Leveransebeskrivelsen og i Rombeskrivelsen som begge er vedlegg (B1-3) til kontrakten.

Entreprenøren er ansvarlig søker (SØK) og har både i gjennomføringsplanen vedlagt byggesøknaden (20. desember 2022) og i gjennomføringsplanen som er vedlagt søknaden om ferdigattest (21. mars 2024) oppgitt at Ingeniørfirmaet Laugtug AS er ansvarlig kontrollerende foretak for kontroll av tettehetsmåling og kontroll av våtromsmodul.

Boligen skal etablere privat anlegg for utslipp av sanitært avløpsvann. Det ble den 20. januar 2023 sendt inn en egen søknad for dette tiltaket hvor forbrukerens sideentreprenør Kyлло Maskin AS, er ansvarlig søker (SØK), prosjekterende og utførende. Utslippstillatelsen ble gitt den 11. mai 2023, og det fremkommer på side tre at avløpsanlegget ikke kan tas i bruk før søknad om ferdigattest er godkjent.

Kyлло Maskin AS utarbeidet innmålingsrapport og søknad om ferdigattest for VA-anlegget den 22. mars 2024 og kommunen ga ferdigattest for VA-anlegget den 4. april 2024.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 2 577 375 inkludert merverdiavgift hvorav kr 157 375 utgjør endringer fra standardleveransen.

I kontraktens pkt. 9.1 fremkommer det at entreprenøren skal ferdigstille sine arbeider på 536 kalenderdager inkludert 36 kalenderdager på grunn av forbrukerens egeninnsats og kontroll av forbrukerens arbeider. I tillegg komme ferier på hhv. 21 og 7 kalenderdager. Det forutsettes da at IG (igangsettingstillatelse) er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren, og eventuelle forbehold er bortfalt.

IG ble gitt den 15. februar 2023 og entreprenøren kunne da starte sine arbeider. Boligen skulle deretter være klar til overtagelse etter 536 kalenderdager, som er den 4. august 2024.

Den 6. oktober 2023 mottok Ingeniørfirmaet Laugtug AS melding fra entreprenøren om at bygget var klart for kontroll av våtrom og foretok deretter kontroll den 9. oktober 2023. Det

ble da avdekket motfall på vaskeromsgulvet i 1. etg. Entreprenøren ble varslet om avviket dagen etter og bekreftet den 14. november 2023 at avviket var utbedret. Ny befaring for kontroll og lukking av avvik ble foretatt den 17. november 2023. Kontrollen avdekket at avviket fortsatt ikke var lukket, og det ble derfor sendt melding om åpent avvik til kommunen den 19. november 2023.

Det viser seg midlertid at boligen ferdigstilles tidligere enn avtalt i kontrakten, og entreprenøren innkaller den 26. oktober 2023 forbrukeren til overtagelsesforretning den 3. november 2023. På overtagelsesforretningen nektet forbrukeren å overta boligen, da det ikke forelå hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Årsaken var at vaskerommet ikke var godkjent pga. motfall på gulvet. I overtagelsesprotokollen står det at forbrukeren «*Ønsker ikke å signere før feil og mangler er utbedret*».

Den 4. desember 2023 bekreftet entreprenøren på nytt at avviket var utbedret og etterlyste signering av kontrollerklæring. Atter en ny befaring den 7. desember 2023 avdekket forsøk på utbedring, men at avviket fortsatt ikke var lukket. Entreprenøren ble nok en gang informert om resultatet av befaringsen inkl. fotodokumentasjon, den 11. desember 2023.

Etter ca. tre måneder, mottok ingeniørfirmaet den 19. mars 2024 nok en gang forespørsel fra entreprenøren om signering av kontrollerklæring samt bekreftelse på at avvik var utbedret. Befaringen samme dag bekreftet at avviket nå var utbedret og kontrollerklæring ble derfor signert den 20. mars 2024. Kommunen mottok søknad om ferdigattest dagen etter og ferdigattest ble gitt den 4. april 2024.

Ingeniørfirmaet som forbrukeren har engasjert, påpeker at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke er en del av hans ansvarsområde i denne saken. Det ansvaret er det entreprenøren som er ansvarlig søker (SØK), som har.

I forbindelse med den forsinkelsen som har oppstått pga. entreprenørens manglende retting av bla. motfall på vaskeromsgulvet og derfor manglende ferdigattest, krever forbrukeren kompensasjon, men entreprenøren avviser kravet. Imidlertid vil entreprenøren dekke forbrukerens kostnader til ekstra kontroll av vaskeromsgulvet fordi han feilaktig har opplyst at forholdet er rette.

Da entreprenøren avviser forbrukerens krav utover å dekke kostnader til ekstra kontroll og det fortsatt ikke er foretatt retting av vaskeromsgulvet, kontakter forbrukeren en advokat som i brev den 22. desember 2023 og den 11. mars 2024 fremsettes det krav om dagmulkt på kr. 2 557 pr. kalenderdag fra og med 4. november 2023 og så lenge forsinkelsen varer. Årsaken til manglende midlertidig brukstillatelse og ferdigattest skyldes ifølge advokaten forhold som entreprenøren er ansvarlig for.

Den 21. mars 2024 avviser entreprenøren som nå også har kontaktet en advokat, kravet om dagmulkt. Han påpeker at de mangler som kommer frem av overtagelsesprotokollen ikke gir grunnlag for at forbrukeren skal kunne nekte overtagelse. Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ved overtagelsen skyldtes at ansvarlig kontrollerende foretak som forbrukeren har engasjert, ikke har sendt kontrollerklæring på lufttetthet og våtrom til kommunen. Som det fremgår av kommunens e-post av 18. mars 2024, ville kommunen kunne gitt midlertidig brukstillatelse uten at vaskerommet er ferdigstilt. Det er følgelig kontrollforetakets (forbrukeren) skyld at brukstillatelse ikke forelå ved overtagelsen den 3. november 2023.

Derfor foreligger det verken faktisk eller rettslig grunnlag for å gjøre gjeldende ansvar for dagmulkt.

Den 18. april 2024 sender forbrukerens advokat et nytt brev til entreprenørens advokat hvor hun gjentar tidligere anførsler og fastholder kravet om dagmulkt. Brevet er vedlagt en redegjørelse (tidslinje) fra Ingeniørfirmaet Laugtug AS.

I brev av 7. mai 2024 gjentar entreprenørens advokat tidligere anførsler og fastholder at dagmulktkravet skal avvises. Han viser videre til byggetillatelsen av 15. februar 2023 og til brev fra entreprenøren den 22. mars 2024. Som en ny anførsel påpeker entreprenørens advokat at midlertidig brukstillatelse evt. ferdigattest, ikke kan gis før forbrukeren har sendt søknad om ferdigattest og innmålingsrapport for VA-anlegget til kommunen. Dette ble sendt den 22. mars 2024 og ferdigattest ble gitt den 4. april 2024.

Den 16. mai 2024 gjentar forbrukerens advokat nok en gang tidligere anførsler og fastholder kravet om dagmulkt. Advokaten fremhever at forbrukeren nå vil betale slutfakturaen på kr 2 588 725 fratrukket påløpt dagmulkt på kr 258 872,50 og kostnader i forbindelse med tre ekstra kontroller av vaskeromsgulvet på kr 11 250. Totalt kr 2 318 605,50.

Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren sender klage til Boligtvistnemnda den 7. mai 2024 med krav om innbetaling av resterende vederlag på kr 270 122,50 og påløpte forsinkelsesrenter i perioden 3. november 2023 til 16. mai 2024, på kr 151 732,22. Totalt kr 421 854,72. I tillegg kommer forsinkelsesrente av kr 270 122,50 fra 16. mai 2024 til betaling finner sted.

Forbrukeren inngir tilsvaret den 17. juni 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider». Nytt krav er dekning av utgifter til juridisk bistand med kr 77 000 eks. mva.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 1. august 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 25. juli 2022 inngår «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukeren kjøper da en enebolig i ferdige seksjoner som entreprenøren leverer og monterer på forbrukerens tomt.

Entreprenøren er ansvarlig søker for boligen (SØK). Som ansvarlig kontrollerende foretak for kontroll av tetthetsmåling og kontroll av våtromsmodul har forbrukeren engasjert Ingeniørfirmaet Laugtug AS. Jf. gjennomføringsplanen vedlagt byggesøknaden (20. desember 2022) og gjennomføringsplanen som er vedlagt søknaden om ferdigattest (21. mars 2023).

Boligen skal etablere privat anlegg for utslipp av sanitært avløpsvann. Den 20. januar 2023 sendte forbrukerens sideentreprenør Kyllø Maskin AS, som ansvarlig søker (SØK), prosjekterende og utførende, inn en egen søknad for dette tiltaket. Utslippstillatelsen ble gitt den 11. mai 2023 men Kyllø Maskin AS sendte innmålingsrapport og søknad om ferdigattest for VA-anlegget til kommunen først den 22. mars 2024. Ferdigattest for VA-anlegget ble gitt den 4. april 2024.

Det ble avholdt overtagelsesforretning den 3. november 2023, men forbrukeren nektet å overta boligen og han signerte derfor ikke protokollen. Årsaken var at Ingeniørfirmaet Laugtug AS hadde avdekket motfall på vaskeromsgulvet i 1. etg. Entreprenøren ble varslet om avviket, men forholdet ble først rettet den 20. mars 2024. Ingeniørfirmaet Laugtug AS signerte da kontrollerklæring og bekreftet at avvik var utbedret. Kommunen mottok søknad om ferdigattest dagen etter og ferdigattest for boligen ble gitt den 4. april 2024.

Twisten har oppstått fordi det manglet midlertidig brukstillatelse evt. ferdigattest ved overtagelsen og dreier seg om entreprenørens krav om manglende innbetaling av sluttoppgjør og krav om forsinkelsesrente.

Partene skylder på hverandre når det gjelder hvem som er ansvarlig for forsinkelsen og kommer ikke til enighet. Den 7. mai 2024 sender derfor entreprenøren klage til Boligtvistnemnda med krav om innbetaling av resterende vederlag, dekning av kostnader i forbindelse med tre ekstra kontroller av vaskeromsgulvet og forsinkelsesrenter.

2.2 Partenes anførsler

Entreprenøren anfører at årsaken til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest ved overtagelsen den 3. november 2023, skyldes forbrukerens forhold. Han krever innbetaling av resterende vederlag på kr 270 122,50 og påløpte forsinkelsesrenter i perioden 3. november 2023 til 16. mai 2024, på kr 151 732,22. Totalt kr 421 854,72. I tillegg krever han forsinkelsesrente av kr 270 122,50 fra 16. mai 2024 til betaling finner sted.

Forbrukeren har avvist kravet og krever dagmulkt i 100 dager på totalt kr 258 872,50 samt kr 11 250 til dekning av kostnader i forbindelse med tre ekstra kontroller av vaskeromsgulvet. Totalt kr 270 122,50. Det er entreprenøren som ansvarlig søker (SØK), som har ansvaret for rettidig innsendelse av all nødvendig dokumentasjon slik at det foreligger midlertidig brukstillatelse evt. ferdigattest da det avholdes overtagelsesforretning.

Entreprenøren har avvist kravet da forbrukeren har avtaler direkte med de foretak som har ansvaret for kontroll av våtrom og etablering av privat anlegg for utslipp av sanitært avløpsvann. Det er forbrukerens ansvar at disse foretakene rettidig sender inn kontrollerklæringer knyttet til sine respektive arbeider til ansvarlig søker, som deretter kan søke om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest slik at dette foreligger ved overtagelsen.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Innledning

Det sentrale i denne saken er at det ikke forelå midlertidig brukstillatelse evt. ferdigattest ved overtagelsen den 3. november 2023, og partene er uenige om hvem det er som har risikoen for den situasjonen som har oppstått.

Entreprenøren mener at dette er forbrukerens ansvar og krever innbetaling av resterende vederlag og forsinkelsesrente. Forbrukeren har avvist kravet fordi ansvaret for midlertidig brukstillatelse evt. ferdigattest ved overtagelsen er entreprenørens ansvar. Han krever derfor dagmulkt i 100 dager samt dekning av kostnader i forbindelse med tre ekstra (unødvendige) kontroller av vaskeromsgulvet.

I denne saken er det to forhold som forårsaket forsinket midlertidig brukstillatelse evt. ferdigattest:

1. Mangler ved vaskeromsgulvet
2. Manglende innmåling og ferdigattest for privat avløpsanlegg

2.3.2 Forsinkelse pga. mangler ved vaskeromsgulvet

Entreprenøren er ansvarlig søker (SØK) for oppføring av hele boligen inkludert begge våtrommene.

Den 6. oktober 2023 og deretter ved flere senere anledninger, sendte entreprenøren feilaktige varsler til ingeniørfirmaet Laugtug AS om at bygget var klart for kontroll av våtrom. På grunn av feilinformasjon og manglende retting, sendte ingeniørfirmaet den 19. november 2023 melding til kommunen om åpent avvik. Den 4. desember 2023 bekreftet entreprenøren (feilaktig) på nytt at avviket var utbedret og etterlyste signering av kontrollerklæring. Ny befaring den 7. desember 2023 avdekket at avviket fortsatt ikke var lukket. Først den 20. mars 2024 ble det bekreftet at avviket var utbedret og kontrollerklæring ble derfor signert den 20. mars 2024. Kommunen mottok søknad om ferdigattest den 21. mars 2024, og denne ble gitt ble gitt den 4. april 2024.

Hvem det er som er ansvarlige for at det ikke forelå midlertidig brukstillatelse evt. ferdigattest ved overtagelsen må avgjøres på bakgrunn av det som fremkommer av kontrakten med bilag og det som partene har avtalt utover dette.

I kontraktens vedlegg B2 pkt. 10 "*Søknad*", står det at "*Funksjonen som ansvarlig søker i henhold til plan- og bygningsloven ovenfor lokal bygningsmyndighet for standard husleveranse, besørges av entreprenøren*".

En beskrivelse av ansvarlig søkers ansvar finner vi i Byggesaksforskriften - SAK10, Kapittel 12. I innledning til veiledning i § 12-2 står det bla. at "*Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen og skal stå for all kontakt mellom kommunen, foretakene og tiltakshaver [.....]. Byggesaksforskriften § 12-2 er hjemlet i pbl. § 23-8 og supplerer pbl. § 23-4 om ansvarlig søker. [.....]*"

SAK10 § 8-1 har følgende bestemmelse om "*Ferdigstillelse av tiltak*":

"Der det søkes om midlertidig brukstillatelse, skal søker identifisere gjenstående arbeid, bekrefte at byggverket har, eller innen 14 dager vil få, tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for ferdigstillelse. Dersom byggverket ikke har tilfredsstillende sikkerhetsnivå på søknadstidspunktet, skal søker innen 14 dager sende en bekrefteelse til kommunen på at kravet er oppfylt."

I veiledningen til § 8-1 tredje ledd står det bla. at:

"Hvis det gjenstår mindre vesentlige arbeider, kan kommunen gi midlertidig brukstillatelse, se pbl. § 21-10 tredje ledd. Kommunen kan også gi midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket."

Med henvisning til SAK10 som er referert ovenfor, vil nemnda påpeke at det må kunne forventes at entreprenøren som den profesjonelle part, hadde god kunnskap om byggesaksforskriften. Motfall på det ene av to våtrom i boligen ville ikke påvirket sikkerhetsnivået og heller ikke hindret bruk av boligen i vesentlig grad. Entreprenøren skulle derfor istedenfor å søke om ferdigattest, ha søkt om midlertidig brukstillatelse slik at denne forelå ved overtagelsen den 3. november 2023. Dette bekreftes også i kommunens e-post til entreprenøren den 18. mars 2024 (s. 102) hvor det står at "*Vi kan gi midlertidig brukstillatelse på bygget uten at vaskerommet er ferdig (rommet med et avvik)....*"

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold i at forsinket ferdigattest på grunn av mangler ved våtrom skyldes forbrukerens forhold.

2.3.3 Forsinkelse pga. manglende innmåling av privat avløpsanlegg.

Boligen skal etablere privat anlegg for utslipp av sanitært avløpsvann. Det ble sendt inn en egen søknad for dette tiltaket den 20. januar 2023 hvor forbrukerens sideentreprenør Kyllø Maskin AS, er ansvarlig søker (SØK)-, prosjekterende og utførende.

I byggetillatelsen for boligen den 15. februar 2023, står det at *"Tilknytning privat avløp, søknad om utslipp er mottatt og behandles i egen sak"*.

I utslippstillatelsen for avløpsanlegget som ble gitt den 11. mai 2023, står det at *"Avløpsanlegget kan ikke tas i bruk før søknad om ferdigattest er innsendt og godkjent"*. Forbrukeren har fått kopi av utslippstillatelsen og er derfor kjent med forutsetningen for å kunne gi ferdigattest.

Den 21. mars 2024 avviser kommunen entreprenørens søknad om ferdigattest fordi det bla. mangler innmålingsrapport og ferdigattest for VA-anlegget. Entreprenøren underretter forbrukeren om avslaget ved at han får kopi av entreprenørens svarbrev til kommunen dagen etter. I brevet presiserer entreprenøren at søknaden om utslipp skal behandles som egen sak slik det fremkommer av byggetillatelsen 15. februar 2023, og at *"...at grunnen til at tiltakshaver (forbrukeren) ikke kan få tatt sin bolig i bruk er at Kyllø Maskin AS ikke har oppfylt krav i søknad om ferdigattest satt i godkjent utslippstillatelse datert den 11. mai 2023"*.

Kyllø Maskin AS som ansvarlig søker, utarbeidet innmålingsrapport og søknad om ferdigattest for VA-anlegget den 22. mars 2024 og kommunen ga ferdigattest for VA-anlegget den 4. april 2024.

Nemnda vil fremheve som referert i pkt. 2.3.2, at det er ansvarlig søker som har ansvaret for rettidig innsendelse av nødvendig dokumentasjon slik at midlertidig brukstillatelse evt. ferdigattest foreligger senest på overtagelsesdatoen. I angjeldende tvistepunkt er det Kyllø Maskin AS som forbrukeren har kontrakt med, som har påtatt seg dette ansvaret (SØK). Forbrukeren var kjent med at ferdigattest for det private avløpsanlegget måtte foreligge før kommunen kunne utstede ferdigattest for boligen. Etter nemndas syn må forbrukeren derfor bære ansvaret for at denne ferdigattesten ikke forelå før den 4. april 2024.

Nemnda vil bemerke at manglende innmåling og ferdigattest av VA-anlegget først ble anført som årsak til forsinket ferdigattest i entreprenørens brev til kommunen den 22. mars 2024 (s. **98-99**).

Konklusjon: Entreprenøren får medhold i at forsinket ferdigattest på grunn av mangler ved det private avløpsanlegget skyldes forbrukerens forhold.

2.3.4 To årsaker til forsinkelsen

I angjeldende sak er det to årsaker til at det ikke forelå midlertidig brukstillatelse evt. ferdigattest ved overtagelsen den 3. november 2023. Nemnda har kommet til at entreprenøren må ta ansvaret for forsinkelsen som skyldes mangler ved vaskeromsgulvet og forbrukeren må ta ansvaret for forsinkelsen som skyldes mangler ved det private avløpsanlegget. Begge tillatelsene (ferdigattestene) forelå samtidig den 4. april 2024 og nemnda kommer til at

partene må dele ansvaret med en halvpart på hver. Dvs. at forbrukeren har krav på dagmulkt i 50 dager, totalt kr 129 436.

Konklusjon: Entreprenøren får delvis medhold da forbrukeren har rett på dagmulkt i 50 dager, totalt kr 129 436. Forbrukeren skal innbetale kr $(270\,122 - 129\,436) = \text{kr } 140\,686$.

2.3.5 Utgifter til ekstra kontroll av våtromsgulv

Tvistepunktet ansees som løst da entreprenøren har erkjent at han skal dekke forbrukerens kostnader til ekstra (unødvendig) kontroll av vaskeromsgulvet.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale kr 11 250 til ekstra (unødvendig) kontroll av vaskeromsgulvet fordi han ved flere anledninger feilaktig har opplyst at forholdet er rettet.

2.3.4 Krav om forsinkelsesrente

Entreprenøren krever påløpte forsinkelsesrenter i perioden 3. november 2023 til 16. mai 2024, på kr 151 732,22. I tillegg krever han forsinkelsesrente av kr 270 122,50 fra 16. mai 2024 til betaling finner sted. Forbrukeren har avvist kravet.

Konklusjon: Da entreprenøren kun har fått delvis medhold, skal forbrukeren betale forsinkelsesrente av kr 129 436 fra 30 dager etter påkrav (overtagelsesdatoen 3. november 2023) til betaling finner sted, jfr. forsinkelsesrenteloven §2.

2.3.6 Utgifter til juridisk bistand

Forbrukeren krever at entreprenøren dekker kostnader han har hatt til juridisk bistand. Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

Når det gjelder utgiftene til juridisk bistand, må disse etter nemndas oppfatning bæres av forbrukeren. Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til juridisk bistand.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Det er to årsaker til at forsinket brukstillatelse evt. ferdigattest ikke forelå ved overtagelsen og partene må dele ansvaret med en halvpart på hver. Dvs. at forbrukeren har krav på dagmulkt i 50 dager, totalt kr 129 436.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal betale kr 11 250 til ekstra (unødvendig) kontroll av vaskeromsgulvet fordi han ved flere anledninger feilaktig har opplyst at forholdet er rettet.
- Entreprenøren får delvis medhold og forbrukeren skal betale forsinkelsesrente av kr 129 436 fra 30 dager etter påkrav (overtagelsesdatoen 3. november 2023) til betaling finner sted, jfr. forsinkelsesrenteloven §2.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til juridisk bistand.