

Protokoll i sak 628/2011

for

Boligtvistnemnda

24.04.12

Saken gjelder: Uenighet om omfanget av kontraktsmessig leveranse

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren markedsfører sine tjenester med egen hjemmeside på internett, der han bl.a. beskriver "*Hele prosessen – steg for steg*". Under "*Tilbud*" heter det:

Vi gir deg et grundig, omfattende tilbud. Her får du vite hva som inngår (og ikke inngår) i prisen

Partene inngår 7. mars 2010 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Vederlaget for boligen og en garasje avtales i pkt 5.1 til kr 2 515 805, hvorav kr 120 300 gjelder elementene til garasjen. Det opplyses at det i tillegg vil komme en egen faktura stor kr 324 625, direkte til forbrukeren, fra en underentreprenør for grunnmursarbeider og montering av garasjeelementene.

Under pkt 17 om "*Særlige bestemmelser*" opplyses det bl.a. at:

Bygget leveres klart til maling. Eventuelle endringer som ikke er medtatt i hovedavtale, utstedes det endringskontrakter for. Grunnmur for bolig og garasje + montering av garasje utføres av «underentreprenøren», og direktefaktureres fra dem

Som vedlegg A til kontrakten vises det i pkt 18 til "*Leveransebeskrivelse og angivelse av forbrukerens arbeider*". I pkt E2.1 og 2.3 om "*Elektriske installasjoner*" opplyses det at:

Antall lampe-, bryter- og stikkkontaktpunkt leveres i henhold til Husbeskrivelse

Lysarmaturer og varmekilder inngår ikke

I en "komprimert" "*Husbeskrivelse*" for den aktuelle hustypen som forbrukeren kjøpte, opplyses det under "*Elektriske installasjoner*" hvor mange lampepunkter m/brytere som inngår, hvor mange stikkkontaktpunkter, og hvor mange tilkoplingspunkter, med en summering av hvor mange punkter disse utgjør til sammen. Summen oppgis til 60. For øvrig oppfordres man, for hvert punkt i beskrivelsen, til å se nærmere inn i entreprenørens "*Basis Leveransebeskrivelse*" for ytterligere informasjon.

Partene avholder *"Trekantmøte"* 9. mars 2010, dvs 2 dager etter at kontrakten ble signert. De gjennomgår en detaljert sjekkliste, der det krysses av for de enkelte punktene, og for flere av dem, noteres hva som ble avtalt å skulle leveres.

Under *"Elektriske installasjoner"* krysses det av for *"Annet"*, med henvisning til et konkret elektrofirma. Også for *"Vegger"* krysses det av for *"Annet"*, med en tilføyelse om at dette skal *"avklares"*. Begge parter signerer sjekklista etter gjennomgangen.

Forbrukeren har et møte med elektrofirmaet, og firmaet skriver *"Tilbud på ny el.installasjon"*, adressert til entreprenøren 16. mars 2010. De opplyser at de har utarbeidet tilbudet ut i fra de ønskene forbrukeren hadde, og at beskrivelsen er vedlagt. (Ikke fremlagt for nemnda) De kan utføre leveransen for kr 124 555 ekskl. mva. Da er også installasjonen i garasjen medtatt, men det tas forbehold om at det kanskje må støpes et lite fundament for et utelys som skal stå ute i hagen. Det opplyses for øvrig at forbrukeren også ønsket å få montert opp luft – til – luft varmpumpe både i 1. og i 2.etg. Prisen for monteringen av disse oppgis til kr 28 000 ekskl. mva. Elektrikeren uttrykker et ønske om at *"tilbudet er av interesse"*, og at han får høre nærmere fra entreprenøren om det.

Forbrukeren bestiller en rekke endringer vedrørende typen panel på vegger og i himlinger. Disse nedfelles i en egen *"Endringsavtale"* 2. juni 2010, med et romskjema som vedlegg. Tillegget oppgis til kr 53 000. (Fremlagt kopi for nemnda er ikke signert av partene)

Malerarbeidene utføres av et malerfirma. Firmaet sender 1. faktura til forbrukeren 30. juni 2010, med forfallsdato 15. juli. Den lyder på kr 75 000, men blir ikke betalt innen betalingsfristen. Maleren etterlyser betaling.

Forbrukeren betaler overnevnte faktura. Han mottar en ny datert 31. juli 2010 på i alt kr 172 915, etter at overnevnte fakturabeløp er fratrukket. På denne vises det til *"Sum materiell og arbeid levert i hht tilbud"*, med henholdsvis kr 119 274,90 og kr 79 057. Begge beløp ekskl. mva. (Det fremkommer senere at også denne fakturaen ble betalt) (s. 33)

Det avholdes overtakelsesforretning 7. september 2010. I protokollen listes det opp diverse forhold som skal ordnes. I pkt 3 angis det at garasjen skal ferdigstilles. Fristen er september 2010.

Entreprenøren fakturerer de siste 10 % av kontraktsbeløpet for selve boligen 21. oktober 2010, dvs faktura 5 i hht faktureringsplanen i kontrakten. Beløp inkl mva kr 239 550.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 18. november 2010, der han viser til en telefonsamtale om utestående faktura dagen før. Han opplyser at han nettopp har vært i banken og betalt faktura 4, og at hans byggelån med *det* ble overskredet med kr 120 000, i hht kontrakten med entreprenøren. Forbrukeren opplyser at han dermed ikke har noen mulighet for å kunne betale den siste fakturaen *"før beløpet på kr 250 000 er tilbakeført"*. (Trolig knyttet til et fremsatt krav om å få tilbakebetalt fakturaer til malerfirmaet på i alt kr 247 915) Han hevder videre at hans kontaktperson i banken var i kontakt med entreprenøren før kontrakten med han ble inngått, og at entreprenøren da bekreftet at *"lånebeløpet var dekkende til et innflyttingsklart hus"*.

Det fremgår også at forbrukeren mener at han fikk forskjellig informasjon i byggeperioden om hvem han skulle forholde seg til, og at han i tillegg hadde vansker med å få tak i vedkommende.

Når det gjelder malerarbeidet, anfører han at *han* aldri fikk noe tilbud om dette fra entreprenøren, og heller ikke fra det malerfirmaet som utførte arbeidet. Han påpeker dermed at *han* ikke har inngått noen avtale med firmaet, og at det for han ville vært mer naturlig å velge et malerfirma lokalt, i stedet for det som ble engasjert fra et annet sted. Det samme hevdes for øvrig å gjelde for elektriker- og rørleggerfirmaene.

Forbrukeren uttrykker et ønske om å komme til enighet med entreprenøren, og anmoder samtidig om at han sørger for ferdigattest fra kommunen.

Entreprenøren søker kommunen om ferdigattest 22. november 2010.

Elektrikeren sender e-post til entreprenøren 26. november 2010. Han opplyser bl.a. at han aldri har kommunisert skriftlig med forbrukeren via e-post, da alt har gått gjennom entreprenøren. Han vedlegger tilbudet som han sendte entreprenøren 16. mars, på i alt kr 190 693,75, og hevder at dette ble "*akseptert og bestilt*" av entreprenørens representant. Sluttregningen opplyses imidlertid å ha blitt kr 205 906, etter at forbrukeren bestilte enkelte tilleggsleveranser direkte fra montøren, så som "*ekstra spotter og punkt*". Det opplyses at forbrukeren ikke fikk noen informasjon om priser, da elektrikeren hevder at han hadde fått beskjed om at alt skulle gå igjennom entreprenøren. Lister over levert utstyr, med priser, vedlegges.

Entreprenøren skriver til elektrikeren 2. desember 2010. Han hevder at elektrofirmaet ble engasjert av han *kun* for å utføre "*elektrikerarbeidet på boligen i hht det som er standard leveranse på*" hans hustyper. Antallet standard punkter opplyses å være 75. (Den "komprimerte" Husbeskrivelsen for forbrukerens hustype opererer imidlertid med 60) Tilbudet fra 16. mars 2010 hevdes aldri mottatt, slik at det da heller aldri er akseptert.

Entreprenøren opplyser at han har hatt et møte med forbrukeren, og at forbrukeren da opplyste at heller ikke *han* hadde mottatt noe tilbud, eller foretatt noen bestilling. Forbrukeren hevdet tvert om at han fikk beskjed fra elektrikeren om at "*alt dette var med i prisen fra oss, og at han derfor har handlet i god tro*". Entreprenøren påpeker at han ikke vil akseptere en slik fremgangsmåte, og ber om et oppklaringsmøte snarest om det aktuelle prosjektet, og om hvilke rutiner som skal følges for eventuelle andre oppdrag i regi av han.

Elektrikeren og entreprenøren møtes 8. desember 2010, og entreprenøren skriver til elektrikeren 14. desember, der han bl.a. opplyser at partene ble enige om at det var begått feil på begge sider, og at det derfor var grunnlag for en reduksjon av fakturabeløpet. Det vises til at slutfakturaen lyder på kr 205 906,25 inkl mva, men at "*grunnpakken*" utgjør kr 60 000 av beløpet, slik at overskridelsen er kr 145 906,25. Entreprenøren foreslår at elektrikeren krediterer kr 45 906,25 av dette.

Han opplyser for øvrig at han vil informere forbrukeren om at han kan få levere tilbake til elektrikeren løst utstyr som han mener han ikke har bestilt eller har bruk for, men at dette i så fall må hentes vederlagsfritt av elektrikeren. En eventuell kreditering av tilbakelevert utstyr skal imidlertid skje igjennom entreprenøren, da det opplyses at forbrukeren enda ikke har betalt noe for dette.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 15. desember 2010 og viser til en henvendelse der forbrukeren da ga uttrykk for at han mente at malerarbeidet inngikk i kontraktsmessig leveranse. Forbrukeren opplyses også å ha gitt uttrykk for at han ikke ville godta *"ekstraregningen på elektroinstallasjon"*, da han ikke hadde bestilt innholdet i denne, og fordi han hadde fått forståelsen av at det inngikk i leveransen.

Entreprenøren viser til at han har avholdt møter med elektrikerens, maleren og forbrukeren. Vedrørende malerarbeidet anfører han at det klart fremgår av kontrakten datert 7. mars 2010 at boligen *kun* skal leveres *"klar for maling"*, og at *det* også fremgår av leveransebeskrivelsen. Han hevder at malerfirmaets første kontakt med forbrukeren, med et ønske om å få gi tilbud på malerarbeidet, skjedde *"helt utenom"* han. Forbrukeren opplyses å ha tatt ut materialer i et møte med firmaet, og det hevdes at han deretter fikk et tilbud på jobben inkl materiell, som ble godtatt. Tilbudet, merket med forbrukerens navn, vedlegges. Det er datert 1. november 2009, det vil si ca 4 måneder *før* kontrakten med entreprenøren ble inngått. (Feil dato?) Det vises videre til at arbeidet ble utført og fakturert i hht tilbudet, og at fakturaene er betalt av forbrukeren. Malerfirmaet anføres ikke å ha presentert noen tilleggsregning, da fakturabeløpene er i hht tilbudet. Dermed avvises det at det foreligger noe grunnlag for å hevde at malerarbeidet var inkludert i kontraktsmessig leveranse.

Når det gjelder elektroarbeidet og elektroinstallasjonene opplyses det at det i kontraktsmessig leveranse inngår 75 elektropunkter. (Vedlegget viser imidlertid kun 60) Forbrukeren hevdes å ha fått levert hele 174 punkter, inkl punkter til hagen og til garasjen, i hht en vedlagt *"utstyrsliste"* fra elektrikerens. Det vises til at fakturaen fra elektrikerens lyder på kr 205 906,75 inkl mva, hvilket opplyses å utgjøre en overskridelse stor kr 145 906 i forhold til grunnpakken. Entreprenøren hevder at elektrikerens opplyste at *"alt dette er bestilt av"* forbrukeren, men at han også hevdet at han hadde sendt tilbudet til entreprenøren på overskridelsene i forhold til grunnpakken. Entreprenøren bestrider igjen at han har fått noe slikt tilbud, og dermed også at han har godkjent det. Han erkjenner imidlertid at elektrikerens, over for forbrukeren, ga uttrykk for at tilbudet var godtatt, og at forbrukeren således har blitt *"forledet til å tro at dette inngikk i leveransen likevel"*. Entreprenøren påpeker at det leverte utstyret uansett representerer en verdiøkning i forhold til standardpakken, og at det *"jo er verdier man må betale for"*. På grunn av den oppståtte misforståelsen, tilbyr han å dekke kr 45 906 av tilleggsregningen for ekstraarbeider og utstyr, slik at forbrukeren kun skal betale kr 100 000. Han opplyser for øvrig at han med siste faktura vil fakturere kr 53 000 for tilleggene angitt i endringsavtalen fra 2. juni 2010, knyttet til endringer av typen panel til vegger og himlinger.

Fakturagrunnlaget for de kr 100 000 + kr 53 000 er datert 16. desember 2010. Det sendes forbrukeren samme dag med beskjed om at fakturaen kommer i posten med det første.

Forbrukeren svarer i e-post samme dag, der han innleder med å takke for innsatsen med å forsøke å få oppklart misforståelsene mellom de ulike partene. Han påpeker imidlertid at det er flere momenter som enda ikke har kommet frem i saken. Blant disse opplyser han at han i samtaler med selgeren, før kontrakten ble signert, fikk en rekke spørsmål om hvordan han ville ha huset innvendig og utvendig. Det gjaldt både om *"fliser, gulv, varmekabler, oppvarming, toaletter på vegg eller gulv og utendørs plattinger, pluss mye mer"*. Ut i fra spørsmålene og de svarene som ble gitt, hevder han at han ble forledet til å tro at han skulle *"få det ferdige huset han bestilte fra dag 1"*. Vedrørende leveransebeskrivelse hevder forbrukeren at han *kun* har mottatt entreprenørens *"basis leveransebeskrivelse"*, og ikke den

”komprimerte” for den aktuelle hustypen. Det påpekes at basisbeskrivelsen er den samme for alle hustypene, og således ikke gir en nøyaktig nok beskrivelse av hva som leveres for den hustypen som ble kjøpt. Dessuten anføres det at entreprenøren ikke stilte opp med en *”fungerende byggeleder under oppføringen av huset”*, og at *det* var med på å gjøre saken *”misvisende og også vanskelig å følge med på”*. Forbrukeren bestrider igjen at han fikk noe tilbud fra malerfirmaet, men han opplyser at firmaet, under samtalen med han, flere ganger viste til det *”tilbudet som forelå”*. Han tolket *det* dit hen at det faktisk *var* gjort en avtale om dette med entreprenøren, basert på de ønskene som han hadde gitt uttrykk for over for entreprenørens selger.

Også vedrørende elektroarbeidene hevder forbrukeren å ha handlet i god tro. Han opplyser at han nå vil forfølge saken ved å søke hjelp hos Huseiernes Landsforbund.

Kommunen utsteder ferdigattest 10. januar 2011.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 24. januar 2011. Tidligere standpunkt opprettholdes, og det opplyses at totalt utestående beløp dermed er kr 392 550 i hht vedlagt *”Oppsummering”*. Den viser at forbrukeren ikke har betalt faktura 5 stor kr 239 550, samt fakturaen for endringsavtale 1 på kr 53 000 + kr 100 000 for tilleggene fra elektrikerer. Det anmodes om innbetaling snarest.

Forbrukeren svarer 25. januar 2011. Han gjentar utsagnet om at han ikke har inngått noen avtale med verken malerfirmaet eller elektrofirmaet, og at han derfor ikke anser seg ansvarlig for fakturaene fra disse. Han opplyser videre at han har søkt juridisk hjelp, og at han håper han kan få litt tid til å finne en rettmessig korrekt løsning.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 4. mai 2011. Han viser til at forbrukeren, som anmodet om, nå har fått ekstra tid til å finne en løsning via hjelp av jurist, uten at så har skjedd. Dermed purres det på innbetaling av utestående beløp stort kr 392 550.

Forbrukeren svarer 29. mai 2011 at han ikke godtar beløpet, da entreprenøren *”ikke har behandlet han riktig som kunde”*, og fordi han *”føler seg lurt”*. Dermed opplyser han at han *”ønsker hjelp til å løse dette problemet”*, og oppgir navnet på den advokaten han nå har kontaktet.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 27. juni 2011. Han opplyser at han har fått beskjed fra sin advokat at han ikke kan kreve noe fra entreprenøren vedrørende malerarbeidene. Han gjentar for øvrig at det er flere forhold som han er missfornøyd med vedrørende byggeprosessen. For å få saken ut av verden foreslås han følgende:

- Vi betaler ikke det ekstra beløpet for elektrikerarbeidet på kr 80 000
- Dere betaler rentekostnadene våre fra 10.09.10 – 10.01.11. Dette er perioden fra vi flyttet inn i huset til ferdigattesten var ferdig behandlet hos kommunen. Kr 105 805
- Dere ferdigstiller garasjen. Minner om at dette skulle vært gjort innen oktober 2010. Garasjen er veldig lekk, og senest 22. juni var det veldig mye vann i garasjen som følge av regn og vind rett på porten

Forutsatt at entreprenøren med dette dekker kr 185 805, sier forbrukeren seg villig til å betale resten, dvs kr 206 745.

Forbrukeren oversender fotografier til entreprenøren 13. juli 2011, som opplyses å vise lekkasjene i garasjen. (Ikke fremlagt for nemnda)

Entreprenøren sender 2 e-poster til forbrukeren 14. juli 2011. I den ene takker han for overnevnte fotografier, og opplyser at garasjen vil bli ordnet i løpet av august/september. Han beskriver hva som vil bli gjort, samtidig som han påpeker at han anser at den summen som holdes tilbake for dette forholdet er helt urimelig. (Beløpet er ikke oppgitt for nemnda) (s. 67)

I den andre e-posten gir entreprenøren beskjed om at han opprettholder sitt krav om innbetaling av kr 392 550, etter fratrukk stort kr 45 906 for en del av ekstraregningen fra elektrikerens. Forbrukerens krav om å få refundert rentekostnadene fra innflytting til ferdigattest avvises. Dersom forbrukeren ikke betales umiddelbart, varsles det at saken vil bli fremmet for Boligtvistnemnda, og at det da også vil bli fremsatt krav om forsinkelsesrenter.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 18. september 2011, der han spesielt påpeker følgende forhold:

1. Prosessen ble ikke gjennomført i hht oppsettet "*Hele prosessen – steg for steg*" som ligger ute på Internett. Det ble verken avholdt kontraktsmøte eller kvalitetsmøte. Det ble heller ikke presentert noen fremdriftsplan med tidsfrister ved byggestart. Byggeledelsen var i tillegg manglende under hele prosessen. Garasjetegninger er enda ikke mottatt
2. Det var "*manglende tilbud på arbeid*", utført av elektriker og rørlegger. Fikk ikke se oversikt/tegning over planlagte punkt. Endringsavtale 1 kom for sent, og er ikke signert av oss.
3. Garasjen ble først ferdigstilt i begynnelsen av september 2011, mens den i hht overtakelsesprotokollen skulle vært ferdig i september 2010.
4. Byggelårenter påløp i 5 måneder pga manglende ferdigattest fra kommunen

Forbrukeren fremsetter krav om kompensasjon stor kr 300 000 for overnevnte forhold. Dersom *det* ikke godtas, opplyses det at det vil bli fremmet sak for Boligtvistnemnda.

Entreprenøren avviser kravet 19. september 2011.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 10. oktober 2011, der han krever prisavslag stort kr 300 000. Han påpeker spesielt at han savner en protokoll fra møtet han hadde med entreprenørens selger før kontrakten ble inngått, da han igjen gir uttrykk for at han føler seg "*lurt av selger*" med hensyn til hva han stilte som krav, og hva som har blitt overholdt. Han påpeker for øvrig igjen at *han* ikke har hatt noen avtale med elektrofirmaet. Utestående beløp oppgis til kr 239 550, dvs 153 000 mindre enn det entreprenøren opererer med.

Entreprenøren gir tilsvar 23. desember 2011. Han gir en kortfattet beskrivelse av hva som har skjedd, og gir uttrykk for at han mener at det er tilleggsregningen fra elektrikerens som er "*stridens kjerne*". Det anføres at forbrukeren bestilte en rekke ytelser direkte fra elektrikerens, ytelser som går ut over standardleveransen. Det vises også til at forbrukeren skal ha opplyst at han har fått levert *mer* enn det han bestilte. Entreprenøren viser til at han har tilbudt seg å dekke kr 45 906 av tilleggsregningen på kr 145 906.

Når det gjelder tillegget for vegg- og himlingsplater på kr 53 000, nedfelt i "*Endringsavtale nr 1*", hevdes det at forbrukeren ga uttrykk for at denne var akseptert da han fikk slutfakturaen etter overtakelsesforretningen i september 2010.

Forbrukeren søker juridisk bistand, og advokaten gir tilsvar 21. februar 2012. Som et ”bakteppe” for den oppståtte situasjonen anføres det at det ikke var ”noen operativ byggeledelse under hele prosjektet”, og at meget kunne vært avhjulpet om denne hadde vært på plass. Det vises i den anledning til kontraktens pkt 9.2 der det heter at:

Entreprenøren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever

Det anføres at entreprenøren, ikke på noe tidspunkt, har redegjort for økonomiske konsekvenser av de aktuelle endringene, før han ved sakens avslutning presenterte en tilleggsregning stor kr 392 000. Det påpekes også, med henvisning til overnevnte kontraktpunkt, og buofl § 42, at endringene ikke har blitt avtalt skriftlig.

Vedrørende elektrikerens og elektrokostnaden vises det spesielt til elektrikerens e-post til entreprenøren fra 26. november 2010 der han bl.a. opplyser at *han* aldri har kommunisert skriftlig med forbrukeren via e-post, og at tilbudet datert 16. mars ble sendt entreprenøren. Tilbudet hevdes i e-posten å ha blitt ”akseptert og bestilt” av entreprenørens representant. Det vises også til utsagnet om at forbrukeren *ikke* fikk noen informasjon om priser, da elektrikerens hevdet at han hadde fått beskjed om at alt skulle gå igjennom entreprenøren. Det anføres for øvrig at forbrukeren hadde all grunn til å anta at de produktene som ble valgt var en del av entreprenørens pakkeløsning, da forbrukeren konkret ble kontaktet av elektrofirmaet for å komme for å ta ut produktene.

Videre vises det til at forbrukeren hadde stramme økonomiske rammer for prosjektet, slik dette fremgår av hans e-post til entreprenøren 17. november 2010, og at han således aldri ville bestilt noe ut over det som lå i huspakken. Det vises til entreprenørens veilednings- og informasjonsplikt overfor forbrukeren, og det anføres at *han* ”handlet i aktsom god tro og at risikoen for merkostnaden må påligge den profesjonelle part”. Det vises også til entreprenørens erkjennelse vedrørende ytelsene fra elektrofirmaet, nedfelt i hans brev fra 15. desember 2010, om at forbrukeren således har blitt ”forledet til å tro at dette inngikk i leveransen likevel”.

Det anføres dermed at det ikke foreligger holdepunkter for å belaste forbrukeren ut over avtalt kontraktssum.

Etter et møte med forbrukeren følger nytt tilsvar 27. februar 2012, der det spesielt påpekes at:

- Mine klienter fikk aldri tilbud om å komme til «stedsnavn» for å velge ut produkter
- Mine klienter fikk ingen informasjon om når elektrikerne skulle komme for å begynne installasjonene
- Mine klienter fikk heller aldri se tegning over hvordan de elektriske installasjoner var planlagt

Med henvisning til opplysningen i det første tilsvaret om at det var elektrofirmaet som ba forbrukeren komme for å ta ut produkter, så opplyses det nå at *det* ikke stemmer, da det *kun* var malerfirmaet som kom med en slik henvendelse. Det hevdes imidlertid igjen at forbrukeren aldri selv hadde tatt kontakt med det aktuelle malerfirmaet, og at de, på en eller annen måte, må ha fått informasjon om forbrukerens malerbehov via entreprenøren. Dersom forbrukeren hadde stått fritt til å velge firma, ville han valgt ett som geografisk var lokalisert nærmere boligen. Det hevdes at forbrukeren, før kontrakten ble inngått, gjorde det klart for selgeren at ”*huset skulle være nøkkelferdig*”, og at han således hadde grunn til å tro at malerarbeidet også var inkludert, da det ”*stod i kontrakten av huset var klart*”. Nemnda anmodes om å ta dette i betraktning ved sin behandling.

Entreprenøren gir tilsvar 15. mars 2012. Det vises igjen til at det i kontrakten opplyses at boligen skal leveres ”klart for maling”, og det anføres at det dermed ikke kan være noen tvil om dette. Det hevdes også at forbrukeren fikk tilbudet fra maleren levert hjem til seg, samtidig som det vises til at han har betalt de aktuelle fakturaene knyttet til dette.

Når det gjelder elektriske installasjoner, vises det til beskrivelsens pkt E1.3 og 2.3 om at:

Antall lampe-, bryter- og stikkkontaktpunkt leveres i henhold til husbeskrivelse

Lysarmaturer og varmekilder inngår ikke

Det vises dessuten til at husbeskrivelsen kun angir at det leveres med 60 punkter som standard. Entreprenøren finner det derfor uforståelig at forbrukeren skal ha trodd at ”full opplegg av lysarmaturer både inne, utvendig og i hagen(!) er med i prisen”. Likeens finner han det vanskelig å forstå hvordan forbrukeren ”kan inngå avtale med elektriker om kjøp og montering av 2 varmepumper i den tro at det er med i prisen, når det uttrykkelig står at varmekilder ikke er med”. Entreprenøren bestrider for øvrig igjen at han godkjente tilbudet fra 16. mars 2010, slik elektrikerens hevder i sin e-post fra 26. november 2010. Han anfører dermed at forbrukeren har gjort avtaler om tilleggsleveranser direkte med elektrikerens, uten at han ble informert om disse, da de begge var til stede hver dag på byggeplassen.

Når det gjelder byggeledelsen, opplyses det at det ble skiftet byggeleder sommeren 2010, og at det var ca 3 ferieuker der det ikke var byggeleder på jobb. Det anføres imidlertid at dette har lite med saken å gjøre, da leveranseomfanget allerede var definert i kontrakten og de 2 beskrivelsene.

Nemndas sekretariatsleder sender e-post til entreprenøren 1. april 2012, med følgende tekst:

1. I ditt tilsvar fra 15. mars 2012 viser dere til punkter i "Basis leveransebeskrivelse". Det er også referert til denne i "Husbeskrivelse AURORA", men den ser ikke ut til å være et kontraktokument? Basisbeskrivelsen er ikke fremlagt for nemnda. Vennlig scann denne, og send den snarest til undertegnede.
2. Forbrukeren krever å få dekket byggelånsrenter frem til ferdigattest forelå. Allikevel ser det ut til at han benyttet og bodde i boligen før det. Betyr det at det forelå midlertidig brukstillatelse ved overtakelsen 7. september 2010? I så fall ønsker vi den fremlagt.

Entreprenøren svarer med å oversende leveransebeskrivelsen. Samtidig vedlegges ferdigattesten fra 10. januar 2011. Det opplyses for øvrig at det ikke foreligger noen midlertidig brukstillatelse fra kommunen.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene inngår 7. mars 2010 ”Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus”. Vederlaget for boligen og en garasje avtales i pkt 5.1 til kr 2 515 805, hvorav kr 120 300 gjelder elementene til garasjen. Det opplyses at det i tillegg vil komme en egen faktura stor kr 324 625, direkte til forbrukeren, fra en underentreprenør for grunnmursarbeider og montering av garasjeelementene.

Under pkt 17 om ”Særlige bestemmelser” opplyses det bl.a. at:

Bygget leveres klart til maling. Eventuelle endringer som ikke er medtatt i hovedavtale, utstedes det endringskontrakter for. Grunnmur for bolig og garasje + montering av garasje utføres av «underentreprenøren», og direktrefaktureres fra dem

Som vedlegg A til kontrakten vises det i pkt 18 til "*Leveransebeskrivelse og angivelse av forbrukerens arbeider*".

I en "komprimert" "*Husbeskrivelse*" for den aktuelle hustypen som forbrukeren kjøpte, opplyses det under "*Elektriske installasjoner*" hvor mange lampepunkter m/brytere som inngår, hvor mange stikkontaktpunkter, og hvor mange tilkoplingspunkter, med en summering av hvor mange punkter disse utgjør til sammen. Summen oppgis til 60. Forbrukeren hevder imidlertid i en e-post fra 16. desember 2010 at han *ikke* fikk denne. For hvert punkt i beskrivelsen oppfordres man til å se nærmere inn i entreprenørens "*Basis Leveransebeskrivelse*" for ytterligere informasjon. (Åpenbart vedlegg A til kontrakten)

Partene avholder "*Trekantmøte*" 9. mars 2010, dvs 2 dager etter at kontrakten ble signert. De gjennomgår en detaljert sjekkliste, der det krysses av for de enkelte punktene, og for flere av dem, noteres hva som ble avtalt å skulle leveres. Under "*Elektriske installasjoner*" krysses det av for "*Annet*", med henvisning til et konkret elektrofirma. Begge parter signerer sjekklista etter gjennomgangen.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at byggearbeidene startet i mars 2010.

Forbrukeren avholder møter med bl.a. et malerfirma og et elektrofirma, der han tar ut de produktene han vil ha levert. Malerfirmaet utarbeider et tilbud stort kr 247 915 inkl mva, datert 1. november 2009, merket med forbrukerens navn. (Feil dato?) Elektrofirmaet utarbeider tilbud 16. mars 2010 stort kr 124 555 ekskl mva. Da er også installasjonen i garasjen medtatt, men det tas forbehold om at det kanskje må støpes et lite fundament for et utelys som skal stå ute i hagen. Det opplyses for øvrig at forbrukeren også ønsket å få montert opp luft – til – luft varmepumpe både i 1. og i 2.etg. Prisen for monteringen av disse oppgis til kr 28 000 ekskl. mva. Tilbudet er adressert til entreprenøren, og det uttrykkes et ønske om at "*tilbudet er av interesse*", slik at han får høre nærmere fra entreprenøren om det.

Forbrukeren bestiller en rekke endringer vedrørende typen panel på vegger og i himlinger. Disse nedfelles i en egen "*Endringsavtale*" 2. juni 2010, med et romskjema som vedlegg. Tillegget oppgis til kr 53 000. (Fremlagt kopi for nemnda er ikke signert av partene)

Forbrukeren betaler 2 fakturaer fra maleren på til sammen kr 247 915, dvs samme beløp som i tilbudet.

Det avholdes overtakelsesforretning 7. september 2010. I protokollen listes det opp diverse forhold som skal ordnes. I pkt 3 angis det at garasjen skal ferdigstilles. Fristen er september 2010.

Entreprenøren fakturerer de siste 10 % av kontraktsbeløpet for selve boligen 21. oktober 2010, dvs faktura 5 i hht faktureringsplanen i kontrakten. Beløp inkl mva kr 239 550. Fakturaen blir imidlertid ikke betalt.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 18. november 2010, der han opplyser at han nettopp har vært i banken og betalt faktura 4, men at hans byggelån med *det* ble overskredet

med kr 120 000, i hht kontrakten med entreprenøren. Dermed hevder han at han foreløpig ikke har noen mulighet for å kunne betale den siste fakturaen *”før beløpet på kr 250 000 er tilbakeført”*. (Trolig knyttet til et fremsatt krav om å få tilbakebetalt fakturaene til malerfirmaet på i alt kr 247 915) Han hevder videre at hans kontaktperson i banken var i kontakt med entreprenøren før kontrakten med han ble inngått, og at entreprenøren da bekreftet at *”lånebeløpet var dekkende til et innflyttingsklart hus”*.

Kommunen utsteder ferdigattest 10. januar 2011.

I tiden etter overtakelsen diskuterer partene forholdene omkring malerarbeidene og hvorvidt disse egentlig var omfattet av de ytelsene entreprenøren skulle levere. De diskuterer også en tilleggsregning fra elektrikerens stor kr 145 906,25 for det elektrikerens hevder forbrukeren bestilte ut over standard, samt tilleggsregningen stor kr 53 000 for endringer knyttet til vegg- og himlingspaneler.

Entreprenøren tilbyr seg å dekke kr 45 906,25 av tilleggsregningen fra elektrikerens, men krever full innbetaling av resten som da i alt utgjør kr 392 550. (5.faktura stor kr 239 550 + kr 100 000 for tillegg elektro + kr 53 000)

Forbrukeren aksepterer ikke tilbudet. Han fremmer 27. juni 2011 følgende forslag til minnelig løsning:

- Vi betaler ikke det ekstra beløpet for elektrikerarbeidet på kr 80 000 (*forbrukeren har ikke tatt med mva i beløpet*)
- Dere betaler rentekostnadene våre fra 10.09.10 – 10.01.11. Dette er perioden fra vi flyttet inn i huset til ferdigattesten var ferdig behandlet hos kommunen. Kr 105 805
- Dere ferdigstiller garasjen. Minner om at dette skulle vært gjort innen oktober 2010. Garasjen er veldig lekk, og senest 22. juni var det veldig mye vann i garasjen som følge av regn og vind rett på porten

Forutsatt at entreprenøren med dette dekker kr 185 805, sier forbrukeren seg villig til å betale resten, dvs kr 206 745.

Tilbudet avslås av entreprenøren.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 18. september 2011, der han spesielt påpeker følgende forhold:

1. Prosessen ble ikke gjennomført i hht oppsettet *”Hele prosessen – steg for steg”* som ligger ute på Internett. Det ble verken avholdt kontraktsmøte eller kvalitetsmøte. Det ble heller ikke presentert noen fremdriftsplan med tidsfrister ved byggestart. Byggeledelsen var i tillegg manglende under hele prosessen. Garasjetegninger er enda ikke mottatt
2. Det var *”manglende tilbud på arbeid”*, utført av elektriker og rørlegger. Fikk ikke se oversikt/tegning over planlagte punkt. Endringsavtale 1 kom for sent, og er ikke signert av oss.
3. Garasjen ble først ferdigstilt i begynnelsen av september 2011, mens den i hht overtakelsesprotokollen skulle vært ferdig i september 2010.
4. Byggelånrenter påløp i 5 måneder pga manglende ferdigattest fra kommunen

Forbrukeren fremsetter krav om kompensasjon stor kr 300 000 for overnevnte forhold.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 10. oktober 2011, der han gjentar kravet. Han påpeker spesielt at han savner protokoll fra et møte han hadde med entreprenørens selger før kontrakten ble inngått, og gir uttrykk for at han føler seg "lurt av selger" med hensyn til hva han stilte som krav, og hva som har blitt overholdt. Han påpeker for øvrig igjen at *han* ikke har hatt noen avtale med elektrofirmaet.

2.2 Tilleggsregning fra elektriker

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren har ikke bestridt at han tok ut utstyr og punkter med punkt plassering hos elektrikerens, men han påpeker at *han* aldri har inngått noen *avtale* med elektrikerens, og at han heller aldri mottok elektrikerens tilbud datert 16. mars 2010. Dermed anfører han at han handlet i god tro, da han hadde grunn til å anta at *alt* han tok ut var å anse som medtatt i entreprenørens pris.

Videre vises det til elektrikerens redegjørelse i e-posten til entreprenøren fra 26. november 2010, der han bl.a. opplyser at *han* aldri kommuniserte skriftlig med forbrukeren, da han oppfattet det slik at alt skulle gå gjennom entreprenøren. Det vises også til utsagnet om at tilbudet datert 16. mars ble "akseptert og bestilt" av entreprenørens representant.

Forbrukeren viser for øvrig til kontraktens pkt 9.2 der det heter at:

Entreprenøren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever

og til kravet om skriftlighet i buofl § 42. Ikke noe av dette hevdes overholdt.

Entreprenøren viser på sin side til beskrivelsens pkt E 1.1 – 1.3 og 2.1-2.3 om at:

Antall lampe-, bryter- og stikkkontaktpunkt leveres i henhold til husbeskrivelse

Lysarmaturer og varmekilder inngår ikke

Han anfører at den komprimerte husbeskrivelsen kun angir at det leveres med 60 punkter som standard, men forbrukeren hevder 16. desember 2010 at *han* aldri fikk denne, da han kun mottok "basis leveransebeskrivelse" som vedlegg til kontrakten. Entreprenøren finner det uforståelig at forbrukeren skal ha trodd at fullt opplegg av lysarmaturer både inne og ute, samt i hagen var med i prisen. Han viser også til at det faktisk ble levert og installert hele 174 punkter, inkl opplegget i garasjen. Likeens finner han det vanskelig å forstå hvordan forbrukeren kunne inngå avtale med elektriker om levering og montering av 2 varmepumper i den tro at de var med i prisen, når det i leveransebeskrivelsen uttrykkelig står at varmekilder ikke er med.

Entreprenøren bestrider for øvrig, i sitt brev fra 15. desember 2010, at han mottok tilbudet datert 16. mars fra elektrikerens, og dermed at han godkjente dette. Han anfører at forbrukeren *har* gjort avtaler om tilleggsleveranser direkte med elektrikerens, uten at han ble informert om disse. På den annen side erkjenner han også at elektrikerens kan ha forledet forbrukeren til å tro at alt inngikk i leveransen. Han tilbyr seg derfor å dekke kr 45 906 av tilleggsregningen stor kr 145 906, slik at forbrukeren kun skal betale kr 100 000.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til overnevnte pkt 9.2 i kontrakten, og buofl § 42. *"Justering for endringar og tilleggsarbeid"* første og andre ledd, der det heter at:

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjøne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Nemnda finner at avtalen mellom entreprenøren og hans elektriker har vært uklar, og at *det* har påvirket hendelsesforløpet. Også entreprenørens skifte av byggeleder sommeren 2010, kan hatt en betydning. Som den profesjonelle part må entreprenøren ha hovedansvaret for at forholdene omkring forbrukerens uttak av punkter og utstyr, ikke ble nedfelt i en egen tilleggsavtale. Det hadde vært nærliggende nærmere å regulere i en slik avtale hva som skulle faktureres igjennom entreprenøren, og hva som skulle faktureres direkte mellom forbrukeren og elektrikeren. På den annen side finner nemnda at forbrukeren *"måtte skjøne"* at han ikke, uten kostnadmessige konsekvenser for han, kunne velge fritt med hensyn til antall punkter og leveranser av utstyr, jf bokstav b ovenfor. Dette går etter nemnda syn klart nok frem av leveransebeskrivelsens pkt E2.1 og 2.3. I den grad forbrukeren ikke fikk den komprimerte Husbeskrivelsen, burde han selv ha etterlyst denne, da det konkret vises til den i pkt E2.1. Det vises også til at forbrukeren bestilte 2 varmepumper, og et antall punkter som var om lag 3 ganger høyere enn det som angis i Husbeskrivelsen. Nemnda kommer følgelig til at forbrukeren må betale et visst beløp for tilleggene ut over standard, skjønnsmessig fastsatt til kr 100 000.

2.3 Tillegg vedrørende panel til vegger og himlinger

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren har ikke bestridt at han gjorde en avtale med entreprenøren om diverse endringer knyttet til typen panel på vegger og i himlinger, nedfelt i *"Endringsavtale nr 1"*, datert 2. juni 2010. I sin e-post fra 18. september 2011 anfører han imidlertid at avtalen kom for sent, og at den ikke er signert av han.

I sin e-post fra 16. desember 2010 viser han dessuten til at han i samtaler med selgeren, før kontrakten ble signert, fikk en rekke spørsmål om hvordan han ville ha huset innvendig og utvendig, og at han da ble forledet til å tro at han skulle *"få det ferdige huset han bestilte fra dag 1"*. Forbrukeren påpeker også at entreprenørens basisbeskrivelse er den samme for alle hustypene, og således ikke gir en nøyaktig nok beskrivelse av hva som leveres for den hustypen som ble kjøpt. Dessuten anføres det at entreprenøren ikke stilte opp med en *"fungerende byggeleder under oppføringen av huset"*, og at *det* var med på å gjøre saken *"misvisende og også vanskelig å følge med på"*. Dermed avviser han å betale tillegget stort kr 53 000.

Entreprenøren hevder på sin side at forbrukeren ga uttrykk for at tillegget var akseptert da han fikk slutfakturaen etter overtakelsesforretningen i september 2010, og krever full innbetaling.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at det *ble* inngått en avtale mellom partene, knyttet til typen panel på vegger og i himlinger, og at dette ble nedfelt i endringsavtalen datert 2. juni 2010. Forbrukeren har for øvrig ikke bestridt entreprenørens påstand om at han ga uttrykk for at tillegget var akseptert da han fikk slutfakturaen etter overtakelsesforretningen i september

2010. Heller ikke i e-posten fra 27. juni 2011, der han fremsetter sitt forslag til minnelig løsning, bestrides betalingsplikten. Det har således ingen betydning at den fremlagte endringsavtalen ikke er signert av forbrukeren.

Uansett kommer nemnda til at forbrukeren måtte forstå at de avtalte endringene ville medføre tillegg, jf buofl § 42 andre ledd bokstav b. Han skal således betale tillegget stort kr 53 000.

2.4 Malerarbeidene

Partene har kommunisert en hel del vedrørende hvorvidt malerarbeidene skulle anse som inkludert i entreprenørens kontraktmessige arbeider eller ei. Nemnda legger til grunn at forbrukeren etter hvert frafalt sitt krav om at dette, og at *det*, ut i fra sakens fremlagte fakta, fremstår som et fornuftig standpunkt.

2.5 Krav om tilbakebetaling av byggelånrenter

2.5.1 Partenes anførsler

Forbrukeren fremsatte 27. juni 2011 et krav om at entreprenøren skulle betale hans byggelånrenter fra 10.09.10 – 10.01.11, dvs for perioden fra han flyttet inn i huset til ferdigattesten var ferdig behandlet hos kommunen. Beløpet oppgis til kr 105 805. Kravet gjentas 18. september.

Entreprenøren avviser kravet, i sine e-poster fra 14. juli, og 19. september 2011. Han erkjenner imidlertid at det ikke forelå noen midlertidig brukstillatelse da forbrukeren tok boligen i bruk 10. september 2010.

2.5.2 Nemndas synspunkt

Nemnda legger til grunn at boligen ble tatt i bruk umiddelbart etter overtakelsen, til tross for at det ikke forelå noen midlertidig brukstillatelse fra kommunen. Som ansvarlig søker (SØK) var det entreprenørens ansvar å sørge for fremskaffelse av denne. Det er ikke opplyst noe om hvorfor så ikke skjedde. Bruken av boligen ble således først formeldt lovlig etter at ferdigattesten ble gitt 10. januar 2011. Forbrukerens krav om å få dekket sine byggelånsrenter i perioden må knyttes til en forutsetning om at han ikke kunne få konvertert byggelånet til et ordinært banklån før det forelå brukstillatelse eller ferdigattest. *Det* er normal praksis. Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren skal ha dekket de merutgiftene han fikk ved at byggelånet ikke kunne konverteres til et ordinært banklån for perioden 10. september 2010 til 10. januar 2011. Merutgiftene vil utgjøre differansen mellom byggelånsrentene og de renteutgiftene han ville hatt om byggelånet var blitt konvertert ved tidspunktet for overtakelsen. Det skal ved beregningen også tas hensyn til skattefradraget stort 28 % av rentebeløpsdifferansen. Nemnda vil for øvrig bemerke at det beløpet forbrukeren opererer med *må* være for høyt, og at *det* trolig utgjør hans samlede byggelånsrenter gjennom hele prosessen, og ikke kun i den aktuelle perioden fra overtakelse til tidspunkt for ferdigattest.

2.6 Økonomisk oppgjør og forsinkelsesrenter

Utestående fordring er oppgitt av entreprenøren til kr 392 550, bestående av ubetalt 5.faktura stor kr 239 550 + kr 100 000 for tillegg elektriker + kr 53 000 for endringsavtale nr 1. Forbrukeren bekrefter totalbeløpet i sin e-post fra 27. juni 2011, selv om han i klagen for nemnda opplyser at utestående beløp er kr 239 550. (Han har trukket fra de kr 153 000)

Nemnda har i overstående punkt 2.2.2 kommet til at forbrukeren *skal* betale kr 100 000 for tilleggene knyttet til elektrikeren, samt for innholdet i endringsavtale nr. 1 med kr 53 000.

Forbrukeren skal imidlertid ha et fratrekk i hht pkt 2.5.2 få sine merutgifter knyttet til byggelånet.

Forbrukeren viser til at det ved overtakelsen 7. september 2010 fortsatt gjenstod arbeid med ferdigstillingen av garasjen. Selv om dette arbeidet ble avtalt å skulle være fullført innen september 2010, hevder forbrukeren ubestridt, i sin e-post fra 18. september 2011, at arbeidet først ble gjort i begynnelsen av september 2011. Nemnda kommer til at forbrukeren kunne holde tilbake et beløp skjønnsmessig fastsatt til kr 20 000 for dette forholdet.

Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren skal betale forsinkelsesrenter etter følgende oppsett:

1. Betale av kr 372 550 minus "rentetapet" jf pkt 2.5.2, fra opprinnelig forfall til 1. september 2011. (Nemnda velger å godskrive *hele* rentetapet allerede fra dag 1)
2. Fra 1. september 2011 til betaling skjer, skal forbrukeren betale av utgangspunktet for renteberegning i pkt 1, med tillegg av kr 20 000.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren skal betale utestående beløp kr 392 550 minus de ekstra renteutgiftene han fikk i perioden 10. september 2010 til 10. januar 2011
- Forbrukeren skal betale forsinkelsesrenter i hht overstående pkt 2.6
- For øvrige forhold gis forbrukeren ikke medhold