

Protokoll i sak 1526/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 11. juni 2025

Saken gjelder: Krav om prisavslag og erstatning.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne viste interesse for en tomt på et prosjekt som entreprenøren markedsførte ved bla. å benytte en salgsoppgave (prospekt) der det bla. står at *"Oppstart anleggsarbeider igangsettes snarest ved 3 solgte tomter. Tomtene overtas av kjøper når vei er bygd, antatt 7 mndr. etter oppstart. [...] Endelig overtagelsesdato fastsettes av selger ca. 3 mnd. før tomten er klar for overtakelse"*. Etter at entreprenøren opplyste om at det allerede var solgt fire tomter, undertegnet forbrukerne den 12. april 2021 en kjøpsbekreftelse som gjelder boligtomt nr. 4 i entreprenørens prosjekt. Det forutsettes her at entreprenøren har rett til oppføring av boligen som skal bygges på tomta (byggeklausul). I Kjøpsbekreftelsen som ble stadfestet av entreprenøren dagen etter, *"vises det til salgsoppgaven"*. Videre står det at dersom entreprenøren aksepterer budet, *"er gjensidig bindende avtale kommet i stand"*.

Ifølge entreprenøren skulle anleggsarbeidene (opparbeidelse av vei, vann, avløp osv.) igangsettes om kort tid, det gjenstod kun noen avklaringer i forhold til valg av grunnentreprenør. Tomtene ville derfor være byggeklare senest våren 2022, og forbrukerne ville få tilsendt kontrakt for kjøp av tomt i løpet av august/september 2021, jf. epost fra entreprenøren 29. juni 2021. Forbrukerne ble også anbefalt snarest mulig å avtale første møte med arkitekt for å tilpasse en av entreprenørens boligtyper deres behov.

Forbrukerne ville bygge hus og hytte i ett med byggestart våren 2022, og da måtte finansieringen være på plass allerede høsten 2021. Dette så ut til å harmonere med entreprenørens bekreftelse den 12. august 2021 der han skiver i en e-post *"Planen er at utbyggingen starter i høst og at det kan være klart for bygging våren 2022"*. Derfor informerte forbrukerne entreprenøren om at de ville igangsette salg av en fritidseiendom snarest mulig. Fritidseiendommen ble solgt sommeren 2021 og første møte med arkitekt ble avholdt 16. juni 2021.

Den 6. desember 2021 mottok forbrukerne det første tilbudet på hus fra entreprenøren.

Forbrukerne har i ettertid fått opplyst at igangsettingstillatelse for opparbeidelse av vei, vann, avløp osv. ikke ble gitt før 13. desember 2021, altså 8 mnd. etter at de kjøpte tomten og at første tomt ikke var byggeklar før våren 2023. Forbrukernes tomt var ikke byggeklar før etter sommeren 2023. Dette var ca. 18mnd. etter det tidspunktet entreprenøren først informerte om. Forbrukerne fremhever at de da i tillegg og for egen regning, måtte engasjere grunnentreprenør for å grovplanere tomten. Hele prosjektet ble derfor ble minimum 18 mnd. forsinket, og entreprenøren har bevisst holdt tilbake opplysninger om dette.

Dersom forbrukerne hadde blitt korrekt opplyst da tomten ble kjøpt, så hadde de helt klart ikke gjennomført tomtekjøpet. Høsten 2021 ville de også vurdert heving av tomtekjøpet dersom entreprenøren lojalt hadde gitt korrekt informasjon om at igangsettingstillatelse for anleggsarbeidene ikke var på plass og at deres tomt ikke ville være byggeklar før høsten 2023. Imidlertid var fritidseiendommen allerede solgt fordi forbrukerne hadde tillit til entreprenørens forsikringer om at tomten ville være byggeklar våren 2022.

Det tok nesten 16 måneder fra forbrukerne mottok første tilbud på hus 6. desember 2021 og til entreprisekontrakten ble undertegnet den 31. mars 2023. I denne perioden gikk alt veldig sent med forsinkelser, beklagelser, forglemmelser, purringer fra forbrukerne osv. Forbrukerne opplevde dette som en bevisst trenering fra entreprenørens side som ikke har oppgitt andre forklaringer. E-post korrespondansen mellom partene i dette tidsrommet bekrefter dette.

Tomtekontrakten som også har bestemmelse om byggeklausul, ble undertegnet den 2. oktober 2022 og entreprisekontrakten (Byggblankett 3425) ble undertegnet den 31. mars 2023.

Vederlaget for tomten er i tomtekontraktens pkt. 2 avtalt til kr 2 390 000.

Vederlaget for boligen er i entreprisekontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 9 094 000 inkludert merverdiavgift.

Entreprenørens reviderte tilbud datert den 24. mars 2023 inkludert tegninger og avklarings-skjema, er vedlegg E til entreprisekontrakten.

Vederlaget skal i flg. entreprisekontrakten pkt. 6.1 indeksreguleres ved bruk av Statistisk sentralbyrås indeks for *"Enebolig i tre, byggearbeider unntatt stein, jord- og sementarbeid"*. I flg. entreprisekontrakten pkt. 6.3 er kontraktens priser basert på indekstallet pr. februar 2023. Nemnda vil bemerke at dette tidspunktet er mindre enn tre måneder tidligere enn entrepriseavtalen ble undertegnet den 31. mars 2023, jf. samme pkt. 6.3, nest siste avsnitt.

I flg. entreprisekontrakten pkt. 9.1 er byggetiden avtalt til 360 kalenderdager eks. ferier. Det forutsettes da at IG er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren, og eventuelle forbehold er bortfalt.

Entreprenøren søkte om IG for oppføring av boligen den 26. mai 2023. I og med at søknaden var mangelfull, vedlagt feil tegninger og det var behov for dispensasjon, ble det først gitt dipensasjonstillatelse den 5. juli 2023 og deretter ble det gitt IG (byggetillatelse) den 17. august 2023.

Deretter gjennomgikk partene en detaljert produksjonsbeskrivelse som ble signert dagen etter og da som en tilleggsavtale til entreprisekontrakten på kr. 60 900.

Den 7. september 2023 avholdt partene et møte der midlertidig arbeidstegninger datert 31.08.2023, ble gjennomgått. På disse tegningene var den innvendige trappen målsatt med bredde 1000 mm. På den endelige arbeidstegningen datert 30.09.2023 var den innvendige trappen fortsatt målsatt med bredde 1000 mm. Entreprenøren anfører at han derfor har oppført boligen i samsvar med avtalte produksjonsbeskrivelse og de avtalte arbeidstegningene.

Den 31. januar 2024 sender entreprenøren utregning av prisstigning til forbrukerne. Han krever da prisstigning av vederlaget i entrepriseavtalen (kr 7 275 200) for perioden februar 2023 (prisgrunnlaget i entrepriseavtalen) til september 2023 (byggstart) som blir kr 142 384.

Deretter ble boligen overtatt ved overtakelsesforretning den 3. mai 2024.

Den 21. mai 2024 ble det avholdt forhandlingsmøte mellom partene. Etter møtet sendte forbrukeren et eget notat fra møtet hvor det fremkommer at han ønsket å rette innsigelser mot utførelsen i et senere brev.

To dager senere, den 23. mai 2024, sendte entreprenøren slutfaktura til forbrukerne. Etter fradrag for tidligere fakturert beløp, var fakturasummen på kr. 1 092 534. Forfallsdato ble i slutfakturaen satt til den 6. juni 2024. Forbrukerne betalte ikke slutfakturaen ved forfall og har heller ikke senere betalt den.

Den 6. juni 2024 sendte forbrukerne et brev til entreprenøren hvor de fremkom med en rekke innsigelser mot sluttkravet. Klagerne fremmet i brevet krav om både prisavslag og erstatning, og anførte at de hadde tilbakeholdsrett i forbindelse med dette.

Innsigelsene i brevet dreier seg om følgende punkter:

1. Krav om erstatning på kr. 600 000,- knyttet til salg av forbrukernes hytte
2. Krav om erstatning på kr. 500 000,- knyttet til salg av forbrukernes tidligere bolig
3. Krav om erstatning på kr. 562 000,- knyttet til prisstigning på ny bolig
4. Krav om prisavslag på kr. 150 000,- knyttet til innvendig trapp opp til 2. etasje
5. Krav om prisavslag på kr. 150 000,- knyttet til påstått feil ved utvendig kledning
6. Krav om prisavslag på kr. 100 000,- knyttet til manglende gulvarme i 2. etasje
7. Krav om prisavslag på kr. 25 000,- knyttet til påstått feil takhøyde i garasje
8. Krav om prisavslag på kr. 500 000,- knyttet til påstått manglende strømkapasitet
9. Krav om erstatning på kr. 26 250,- knyttet til utgifter til takstmann
10. Rett til tilbakehold av et beløp på kr. 200 000 i påvente av mangelsutbedring

Etter å ha mottatt dette brevet engasjerte entreprenøren en advokat som deretter mottok et brev fra forbrukernes advokat den 17. oktober 2024 der det blir varslet om at et søksmål ville bli møtt med motkrav. Det ble i dette brevet anført at det forelå en forsinkelse på «*opp mot 18 mnd.*» basert på hva forbrukerne «*la til grunn vedr. fremdrift og overtakelsestidspunkt*». Forbrukerne viste igjen til de samme påståtte mangler og krav om erstatning som tidligere. Det som var nytt i dette brevet, var at forbrukerne nå fremsatte et krav om dagmulkt på kr. 867 700 som følge av den påståtte forsinkelse. Mangelskravene vedrørende manglende strømkapasitet og feil takhøyde i garasje ble imidlertid frafalt. Totalt motkrav var på kr. 3 155 950. Forbrukerne påstod også at entreprenøren ikke hadde stilt lovpålagt entreprenørgaranti.

Brevet ble besvart av entreprenørens advokat i en e-post til forbrukernes advokat den 21. oktober 2024 der det påpekes at forbrukerne fikk oversendt entreprenørgarantien den 8. november 2023 og forbrukerne har derfor ingen tilbakeholdsrett.

Videre bestred entreprenøren forbrukernes motkrav da det ikke forelå noen forsinkelse i henhold til kontrakten partene har inngått. Entreprenøren fremholdt videre at han ikke hadde opptrådt «*grovt aktaust*» eller «*i strid med heider og god tru elles*». Det var derfor ikke

grunnlag for å kreve erstatning på kr. 1 100 000. Det ble også påpekt at forbrukerne ikke kunne kreve både erstatning og dagmulkt.

Prisstigningskravet på kr. 562 000 ble fastholdt fordi dette var direkte hjemlet i kontrakten. Trapp og kledning samt påståtte mangel om varmekabler er i tråd med avtalen. Entreprenøren har også påberopt sin utbedringsrett for øvrige erkjente mangler, noe som gjør at det ikke er grunnlag for å tilbakeholde kr. 200 000.

Entreprenørens advokat varslet samtidig forbrukernes advokat om at han hadde påbegynt arbeidet med å utarbeide stevning mot forbrukerne.

Senere samme dag, dvs. den 21. oktober 2024, sendte forbrukerne inn en klage til Boligtvistnemnda med krav om kr 867 700 i dagmulkt, kr 1 100 000 i erstatning, prisstigning kr 562 000, mangelskrav gulvvarme i 2. etg., for smal trapp og utvendig kledning kr 400 000, utgifter til takstmann kr 26 250 og tilbakehold pga. diverse mangler kr 200 000. Totalt kr 3 155 950.

Forbrukerne har senere bekreftet at tvistepunktene som gjelder gulvvarme i 2. etg., for smal trapp og utvendig kledning, utgifter til takstmann og tilbakehold pga. diverse mangler ikke skal nemndsbehandles.

Entreprenørens advokat inngir tilsvaret den 11. november 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukernes advokat inngir tilsvaret den 25. november 2024. Deres anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 20. desember 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukernes advokat inngir et siste tilsvaret den 10. januar 2025. Deres anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 21. januar 2025. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Avhendingslova (avhl) gjelder når partene den 2. oktober 2022 inngår kjøpekontrakt som gjelder ubebygd tomt med bygge klausul. Entreprisavtalen - Byggblankett 3425 – som gjelder oppføring av en enebolig og som partene inngikk den 31. mars 2023, reguleres av bustadoppføringslova (buofl).

Før de to avtalene ble undertegnet hadde forbrukerne den 12. april 2021 undertegnet en kjøpsbekreftelse der det forutsettes at entreprenøren har rett til oppføring av boligen som skal bygges på tomten (byggeklausul). I Kjøpsbekreftelsen som ble stadfestet av entreprenøren dagen etter, "*vises det til salgsopp-gaven*". Videre står det at dersom entreprenøren aksepterer budet, "*er gjensidig bindende avtale kommet i stand*".

Tomten overtas den 8. desember 2022 og boligen overtas ved overtakelsesforretning den 3. mai 2024.

Twisten gjelder manglende betaling av sluttoppgjør og forbrukernes motkrav. Det grunnleggende spørsmålet i saken er om det foreligger en forsinkelse.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukernes advokat påpeker at tomtkjøpsavtale og entreprisavtalen begge er inngått med entreprenøren. Rettslig sett skal dette ansees som en sammenhengende transaksjon som innebærer at de preseptoriske reglene i bustadoppføringslova gjaldt da tomteavtalen ble inngått den 2. oktober 2022. Fremdriftsforpliktelsene i buofl § 10, tredje ledd gjelder derfor fra og med oktober 2022 da kjøpsbekreftelsen ble undertegnet og boligen ble som følge av dette overlevert mer enn 100 dager forsinket.

Forbrukerne har ikke bestridt sluttoppgjørskravet. De har imidlertid motkrav der de krever kr 867 700 i dagmulkt, kr 1 100 000 i erstatning på grunn av forsinkelsen og prisstigning kr 562 000. Videre krever forbrukerne kr 400 000 på grunn av manglende gulvvarme i 2. etg., for liten trappebredde og mangler ved utvendig kledning samt utgifter til takstmann kr 26 250. Forbrukerne holder også tilbake kr 200 000 pga. diverse mangler som ikke er utbedret. Totalt kr 3 155 950.

Entreprenøren er uenig i forbrukernes lovfortolkning av buofl § 10, tredje ledd og fastholder at tidsfristen i entreprisavtalen pkt. 9.1 gjelder. Entreprenøren krever derfor innbetaling av ubetalt del av vederlaget på kr 1 092 534 med tillegg av forsinkelsesrente fra 17. oktober 2024 og frem til betaling finner sted.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne sender klage til Boligtvistnemnda den 21. oktober 2024 med krav på totalt kr 3 155 950 som beskrevet ovenfor.

Forbrukerne har senere bekreftet at tvistepunktene som gjelder gulvvarme i 2. etg., for smal trapp og utvendig kledning (kr 400 000), utgifter til takstmann (kr 26 250) og tilbakehold pga. diverse mangler (kr 200 000) ikke skal nemndsbehandles. Kravet utgjør etter dette kr 2 529 700.

2.3 Nemndas synspunkter

Klagen må avvises fordi tvistepunktene omfatter flere typer krav, f.eks. krav om erstatning og krav om dagmulkt som er vevd inn i hverandre. Det anføres også uaktsomhet/grov uaktsomhet. Nemnda kan ikke ta stilling til dette uten partenes anførsler og uten nærmere forklaringer og kontradiksjon på en rekke punkter. Det vil derfor være behov for bevisumiddelbarhet. Nemnda kommer til at klagen er uegnet for nemndsbehandling. Jf. Boligtvistnemndas vedtekter pkt. 5.1 bokstav e som har ordlyden "*En sak kan avvises dersom saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet.*"

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Klagen er uegnet for nemndsbehandling og avvises.