

Protokoll i sak 1552/2025

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. august 2025

Saken gjelder: Tvist om prisstigning.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 2. september 2022 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» som gjelder oppføring av en enebolig inkludert betongfundament.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 4 862 741 inkludert merverdiavgift.

Av kontraktens pkt. 6.3 fremkommer det at «Vederlaget skal indeksreguleres ved bruk av Statistisk sentralbyrås indeks for enebolig i tre, unntatt stein, jord- og sementarbeider. Indeksregulering en skjer frem til den 15. i den måneden entreprenøren kan starte betongarbeidene, jf. 9.1. Kontraktens priser er basert på indekstallet for august 2022».

I kontraktens pkt. 7.2 står det bla. at «Forbrukeren skal senest 4 uker før avtalt byggestart stille sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kontrakten. [....]. Dersom avtalt sikkerhet ikke foreligger, skal det avtales nytt oppstarttidspunkt.

I byggekontraktens pkt. 9.1 fremkommer det at entreprenøren skal ferdigstille sine arbeider på 270 kalenderdager. I tillegg komme ferier på hhv. 21 og 7 kalenderdager og ytterligere 7 kalenderdager i henhold til inngått endringskontrakt. Det forutsettes da at IG er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet og gitt melding om dette til entreprenøren, og eventuelle forbehold er bortfalt.

Forbrukerne opplyser i klagen for nemnda at grunnarbeidene var ferdig den 24. november 2022, og at entreprenøren derfor kunne ha startet sine arbeider i november 2022 (s. 2).

Da forbrukeren den 22. desember 2022 mottar krav om prisstigning ser han at entreprenøren har beregnet prisstigning med utgangspunkt i indeks pr. august 2022 (kjent i september 2022) fram til byggestart med indeks pr. november 2022 (kjent i desember 2022).

Forbrukeren skriver i en e-post til entreprenøren dagen etter at det er benyttet feil dato for byggestart i prisstigningsberegningen. I og med at arbeidene startet den 24. november 2022, skal riktig indekstall være det indekstallet som var kjent på dette tidspunktet, dvs. indekstallet pr. oktober 2022. Riktig prisstigningen er derfor 0,5% og ikke 1,7% slik entreprenøren krever. Differansen er kr 57 129,64.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 28. juli 2023, men det er ikke fremlagt noen overtagelsesprotokoll.

I tidsrommet juni til august 2024 utveksler partene flere e-poster vedr. hva som er riktig oppstarttidspunkt for entreprenørens arbeider og hvilke indekstall som skal benyttes. Entreprenøren fastholder at byggestart var 1. desember 2022 og at indekstallet pr. desember 2022 (kjent i desember 2022) skal benyttes. Forbrukeren fastholder at byggestart var 24. november 2022 og at indekstallet som var tilgjengelig frem til 15. november 2022 (kjent i oktober 2022) skal benyttes.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 26. januar 2025 med krav om at entreprenøren tilbakebetaler for mye innbetalt prisstigning med kr 57 129,65. I tillegg krever han forsinkelsesrente.

Entreprenøren inngir tilsvar den 17. mars 2025. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvar den 22. mai 2025. Deres anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 2. juni 2025. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene den 2. september 2022 inngår «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt». Kontrakten gjelder oppføring av en enebolig inkludert betong fundament.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 28. juli 2023, men det er ikke fremlagt noen overtagelsesprotokoll.

Tvisten dreier om hva som er riktig dato for byggestart av entreprenørens arbeider og derfor hvilke indekstall som skal benyttes. Forskjellen i partenes ulike oppfatning utgjør kr 57 129,65 som forbrukeren krever at entreprenøren tilbakebetaler. Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 26. januar 2025 med krav om at entreprenøren tilbakebetaler for mye innbetalt prisstigning. I tillegg krever han forsinkelsesrente.

2.2 Partens anførsler

Forbrukeren reklamerte første gang den 23. desember 2022 fordi entreprenøren har feilberegnet prisstigningen med kr 57 129,65 som forbrukeren krever tilbakebetalt. Kravet gjentas sommeren 2024 etter at forbrukeren har fått ny informasjon om at grunnarbeidene var ferdig slik at entreprenøren kunne ha startet byggearbeidene den 24. november 2022, men valgte å utsette oppstart til den 1. desember 2022.

Entreprenøren anfører og fastholder at byggestart riktig nok var den 1. desember 2022. Dette skyldtes at grunnarbeidene som forbruker har ansvaret for, ikke var ferdig før. Oppstarttidspunktet for "Sette opp ringmur og støpe" (1. Desember 2022) er i henhold til fremdriftsplanen som er revidert 21. november 2022. Riktig indekstallet er derfor pr. november 2022.

2.3 Nemndas synspunkter

Partene er enige om at indekstallet som kontraktens priser er basert på, gjelder for august 2022. Partene er derimot uenige om når prisstigningen opphører.

Nemnda forstår entreprenøren og hans advokat slik at det nå aksepteres at arbeidene kunne ha startet i november, men at man er uenig i hvilket indekstall som da skal benyttes.

Forbrukeren har framholdt at det er det publiserte indekstallet for november som skal benyttes, som er indekstallet for oktober, mens entreprenøren fastholder at det er indekstallet for november som er korrekt selv om dette først publiseres måneden etter.

Når det gjelder dette spørsmålet, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

(1) Flertallet – nemndas formann og entreprenørepresentantene Nørstebøen og Finstad – har følgende synspunkter:

I kontraktens punkt 6.3 andre ledd er sluttdato for indeksreguleringen (t) beskrevet slik:

«t er indekstallet i den måneden entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten».

Regelen er hentet fra standardkontrakten som er framforhandlet blant annet av representanter for forbrukerrådet, og gir en entydig definisjon av slutt punktet for indeksreguleringen. Man skal benytte det faktiske indekstallet for måneden, ikke den publiserte. Dette bygger på øvrig på en lang tradisjon innenfor forbrukerentreprisretten.

Argumentasjonen til mindretallet for at det foreligger en uklarhet i teksten framstår som oppkonstruert. Flertallet har vanskeligheter med å forstå at forbrukeren skal ha en berettiget forventning om å slippe prisjustering siste måneden før byggestart.

Ved å benytte SSB's indeks for *«Enebolig i tre, Byggearbeider unntatt stein-, jord- og sementarbeider»* slik som avtalt, og kontraktsummen på kr 4 862 741, gir det en økning av vederlaget på grunn av prisstigning i perioden august til november 2022 som utgjør kr 80 645 som tilsvarer beløpet forbrukeren har innbetalt.

(2) Mindretallet, forbrukerrepresentantene Bernhardsen og Sørli, har kommet til et annet resultat og bemerker:

Forbrukeren og entreprenøren har ulik forståelse av hvordan avtalens vilkår i punkt 6.3 om indeksregulering skal forstås. Problemstillingen som må vurderes er etter mindretallets syn om det er tilstrekkelig grunnlag for «tvil» om tolkningen av disse vilkårene, slik at avtaleloven § 37 første ledd nr. 3 kan komme forbrukeren til unnsetning ved at *«vilkåret tolkes til fordel for forbrukeren»*.

Avtaleloven § 37 første ledd får etter mindretallets syn anvendelse, da det er tale om vilkår som ikke er *«individuell forhandlet»* med forbrukeren. Det faktum at forbrukeren kan ha fått muligheten til å forhandle på hvilket indekstall (t0) som kontraktens priser er basert på – *«August 2022»* – kan heller ikke få den virkning at man anser øvrige vilkår i punkt 6.3 og standardavtalen for øvrig som individuelt forhandlet, jf. direktiv 93/13/EØF (forbrukeravtaledirektivet) art. 3 nr. 2 andre ledd.

Tolkningsregelen i avtaleloven § 37 første ledd nr. 3 gjennomfører forbrukeravtaledirektivet art. 5 andre pkt. Kravet til klare forbrukeravtaler følger av art. 5 første pkt.: «*I avtaler der alle eller noen av de vilkår som forelegges forbrukeren, er utformet skriftlig, skal disse vilkårene alltid formuleres på en klar og forståelig måte.*» Artikkel 5 lest i sammenheng må dermed forstås slik at tolkningsregelen er en sanksjon mot manglende gjennomsiktighet. EU-domstolen har fastslått, blant annet i C-26/13 (Kásler) at klarhetskravet ikke kan innskrenkes til en vurdering av hva som er grammatisk klart og forståelig, men at kravet til gjennomsiktighet skal fortolkes bredt, jf. avgjørelsens premiss 71-72. Videre har domstolen presisert at utgangspunktet for vurderingen skal være hva en alminnelig opplyst, rimelig oppmerksom og velunderrettet gjennomsnittsforbruker forventes å forstå, jf. blant annet dom C-143/13 (Matei) premiss 74-75.

I punkt 6.3 fremgår det at «*Indeksreguleringen skjer frem til den 15. i den måneden entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten, jf. 9.1.*» Videre fremgår det, etter presentasjonen av formelen som skal benyttes for utregning av indekstillet, at «*t er indekstallet i den måneden entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten*». Preposisjonen «*i*» er brukt om indekstallet, både for å beskrive hvor langt fram i måneden indeksreguleringen skal skje og for å beskrive den måneden som indekstallet er i. Bruk av preposisjonen «*i*» og ikke «*for*», gjør at leseren kan tolke det som at man skal bruke den tilgjengelige (publiserte) indeksen «*i*» den måneden entreprenøren kunne starte sine arbeider. Særlig når også formuleringen «*15. i den måneden*» bringes inn vilkåret, uten nærmere forklaring om bakgrunnen for dette skjæringstidspunktet. Også entreprenøren har beskrevet at «*det er mulig å problematisere dette og spørre om det er sist kjente indeks i november (som er oktober indeks) eller om det er indeks i november (som først blir kjent i desember) som skal legges til grunn*», men at ordlyden er «*relativt klar*».

Etter mindretallets syn vil kombinasjonen av manglende informasjon om når indeksen fortløpende blir publisert og bakgrunnen for valg av skjæringstidspunkt, sammenholdt med upresis preposisjonsbruk, innebære at en alminnelig opplyst, rimelig oppmerksom og velunderrettet gjennomsnittsforbruker kan tolke hvilket indekstall som skal benyttes slik forbrukeren har gjort i denne saken.

Spørsmålet blir videre om det i vilkåret eller avtalen for øvrig fremkommer informasjon som gjør at det likevel ikke er tvilsomt at indekstallet t kun kan forstås som indekstallet for den måneden entreprenøren kunne starte sine arbeider, men publisert først etterfølgende måned omkring den 12.

I punkt 6.3 fremgår det også at «*t0 er indekstallet som kontraktens priser er basert på*». Videre fremgår det at «*indekstallet er ikke fastsatt enda*» og at det gjelder «*August .2022*». Forbrukeren er også enig i at «*indekstallet som skal brukes som t0 er fra august, siden dette er hva vi skrev under på i kontrakten*» den 2. september 2022.

Selv om informasjonen om utgangspunktet for indeksberegning ga forbrukeren en mulighet til å reflektere over sammenhengene i hvordan indekstillet er tenkt beregnet, kan ikke mindretallet se at disse sammenhengene er så fremtredende og tydelige at de fjerner det tvilsgrunnlaget som er skapt som følge av øvrige uklarheter i vilkåret. Mindretallet kan ikke se at leseren må forstå at det er tallet for november, publisert i desember, som skal benyttes som «*t*», fordi han har forstått at det er tallet for august partene har blitt enige om at skal benyttes som «*t0*».

Det må også nevnes at entreprenøren selv har hatt utfordringer med forståelsen av vilkårene, da de opprinnelig anførte at de ikke kunne starte arbeidene før i desember, men likevel var av den oppfatning at det var indeksen for november (publisert i desember) som skulle benyttes som «t».

Mindretallet har etter dette kommet til at det er tilstrekkelig grunnlag for «tvil» om tolkningen av vilkårene, jf. avtaleloven § 37 første ledd, nr. 3. Konsekvensen er at det er den mest fordelaktige tolkingen for forbrukeren som skal legges til grunn, slik at indekstallet «t» skal være indekstallet for oktober, publisert i november.

3. Nemnda har kommet frem til følgende konklusjon:

- Forbrukeren får ikke medhold da nemndas flertall har kommet til at prisstigningen skal beregnes fra august 2022 til det faktiske indekstallet for november 2022. Dette gir riktig prisstigningsbeløp på kr 80 654 som tilsvarer beløpet forbrukeren har innbetalt.