

## Protokoll i sak 1268/2020

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 28. juni 2021

**Saken gjelder:** Uenighet om betaling av tilknytningsavgifter.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 20. februar 2020 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukerne kjøper da en nyoppført enebolig.

Vederlaget er i flg. kontraktens pkt. 5.1 kr 4 900 000 inkludert merverdiavgift, hvorav tomten utgjør kr 1 650 000.

I kontraktens pkt. 5.2 «Omkostninger» er det ikke skrevet inn noe beløp for tilknytningsgebyret til kommunen for vann og avløp.

I kontraktens pkt. 5.9 «Gebyrer, avgifter m.m.» står det:

*«Med mindre annet er avtalt under pkt. 17, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. være inkludert i vederlaget»*

Boligen skal i følg kontraktens pkt. 7.1 være klar til overtagelse 300 kalenderdager etter at forbehold er bortfalt. Overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukerne anfører at det i kontraktsmøte ble opplyst av entreprenøren at kommunen ville sende forbrukerne en faktura på ca. kr 10 000 – kr 15 000 for tilknytningsavgifter fordi forbrukerne ville være hjemmelshavere til tomten på det aktuelle tidspunktet for utsendelse av fakturaen.

Entreprenøren mottar i november 2020 to fakturaer fra kommunen på tilknytningsavgift for vann og avløp. Tilknytningsavgiften på totalt kr 183 620 skal fordeles på tre boliger slik at forbrukernes andel blir kr 61 206. Det er dette beløpet entreprenøren krever at forbrukerne betaler.

Forbrukerne bestrider kravet da de mener at tilknytningsavgift for vann og avløp inngår i vederlaget. De kontakter derfor en advokat som den 27. november 2020 sender en e-post til entreprenøren. Advokaten fremhever at det i kontraktens pkt. 5.2 og 5.9 klart fremkommer at bla. tilknytningsavgift for vann og avløp inngår i vederlaget. Prosjektbeskrivelsen som entreprenøren viser til og hvor det står at «Tilknytningsavgift for vann/avløp og strøm til kommunen kommer i tillegg» er ikke vedlegg kontrakten.

Da partene etter dette ikke kommer til enighet sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 2. desember 2020 med krav om erstatning på kr 90 000 med tillegg av eventuelle renter.

Entreprenørens advokat inngir tilsvaret den 7. januar 2021. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerens advokat inngir tilsvaret den 12. februar 2021. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen - Byggblankett 3427 - som partene inngår den 20. februar 2020. Forbrukerne kjøper da en nyoppført enebolig.

Nemnda er ikke forelagt noen overtagelsesprotokollen og derfor ikke kjent med overtagelsestidspunktet.

Tvisten dreier seg om tilknytningsavgift for vann og avløp inngår vederlaget.

Da partene ikke kommer til enighet om dette sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda den 2. desember 2020 med krav om erstatning på kr 90 000 med tillegg av eventuelle renter.

### *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukerne fremhever at det i kontraktens pkt. 5.2 og 5.9 fremkommer at *«alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. skal være inkludert i vederlaget»*.

Videre påpeker forbrukernes advokat at prosjektbeskrivelsen som entreprenøren viser til og hvor det står at *«Tilknytningsavgift for vann/avløp og strøm til kommunen kommer i tillegg»*, ikke er vedlegg kontrakten.

I tilsvaret den 12. februar 2021 gjentar forbrukernes advokat tidligere anførsler og fremhever at det i kontraktens pkt. 16 *«Tolkningsregler»* står at yngre bestemmelser gjelder foran eldre bestemmelser. Da det er kontrakten som er yngst, er det denne som gjelder. Advokaten påpeker også at det i kontrakten er vist til en leveransebeskrivelse som er datert den 6. desember 2019, mens den leveransebeskrivelsen som entreprenørens advokat har fremlagt er datert den 15. desember 2019. Utover dette er det flere opplysninger i beskrivelsen som ikke stemmer med det som forbrukerne har mottatt.

Entreprenøren krever at forbrukerne betaler kr 61 206 i tilknytningsavgift for vann og avløp. Han viser til prosjektbeskrivelsen som er vedlegg til kontrakten. Her står det at *«Tilknytningsavgift for vann/avløp og strøm til kommunen kommer i tillegg»*.

I tilsvaret den 7. januar 2021 fastholder entreprenørens advokat at det er forbrukerne som skal betale tilknytningsavgift for vann og avløp fordi de er hjemmelshavere til eiendommen. Kravet på kr 90 000 avvises da det heller ikke er dokumentert. Forbrukerne har helt siden et kontraktsmøte før kontrakten ble undertegnet vært innforstått med at de skulle betale tilknytningsavgift i tillegg til vederlaget slik de gir uttrykk for i en e-post til entreprenøren den 24. november 2020. Entreprenøren er imidlertid uenig i at han i nevnte kontraktsmøte skal ha gitt uttrykk for at gebyret ville være på kr 10 000 – kr 15 000. Entreprenørens advokat fremhever at kontrakten med bilag må forstås slik at det er forbrukerne som skal betale tilknytningsavgift for vann og avløp i tillegg til vederlaget. Avslutningsvis påpeker entreprenørens advokat at Boligtvistnemndas vurdering må begrenses til å omfatte ansvarsforholdet, og dermed avgrense mot å fastsette et konkret erstatningskrav.

### 2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har mottatt krav fra entreprenøren om innbetaling av tilknytningsavgifter for vann og avløp på kr 61 206, men avviser kravet fordi det inngår i vederlaget.

Entreprenøren fastholder kravet og viser til at forbrukerne i kontraktsmøte ga uttrykk for at de var innforstått med at tilknytningsavgifter skulle betales av dem. Videre må kontrakten med bilag forstås slik at det er forbrukerne som skal betale tilknytningsavgift i tillegg til avtalt vederlag.

Hvem det er som skal betale tilknytningsavgift beror på en avtaletolkning. Det er entreprenøren som har satt opp kontraktsdokumentet og som er den profesjonelle part. Han har derfor et særlig ansvar for å uttrykke seg klart.

Spørsmålet om betaling av tilknytningsavgift er uttrykkelig regulert i avtalen pkt. 5.9 «Gebyrer, avgifter m.m.» hvor det står:

*«Med mindre annet er avtalt under pkt. 17, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. være inkludert i vederlaget»*

Da det ikke fremkommer noe annet i avtalens pkt. 17 «Særlige bestemmelser», følger det av punkt 5.9 at tilknytningsavgiften betales av entreprenøren.

Dersom spørsmålet om tilknytningsavgifter skal tolkes annerledes, må man ha klare holdepunkter. Nemnda kan ikke se at det er tilfelle og viser til at det i avtalens pkt. 5.1 og 5.2 ikke er oppgitt noen sum for tilknytningsavgifter. Prosjektbeskrivelsen kan heller ikke tillegges vekt, da denne både har feil tittel og feil dato i forhold til det som er oppgitt i avtalens pkt. 18. Hva som ble avtalt i kontraktsmøte før kontrakten ble undertegnet fremstår også som uklart for nemnda og kan heller ikke tillegges vekt.

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

- Etter en samlet vurdering kommer nemnda til at forbrukeren får medhold og skal ikke betale tilknytningsavgifter.