

Protokoll i sak 1317/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 19. oktober 2021

Saken gjelder:

Twist om hva som inngår i «*nøkkelferdig leveranse*» og om entreprenørens garantiavsetninger.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 22. januar 2019 to kontrakter - «*Kontrakt for levering av hyttebyggesett*» etter Forbrukerkjøpsloven med Nordlyshytta AS/FH Gruppen AS (leveransekontrakten) og «*Kontrakt vedr. oppføring av hytte*» etter Bustadoppføringslova med FH Entreprenør AS (byggekontrakten). Begge disse selskapene er medlemmer i Boligprodusentenes Forening, enten direkte eller gjennom morselskapets medlemskap (FH Gruppen AS). Kontraktene gjelder materialer (byggesett) og arbeid i forbindelse med oppføring av en hytte på et betongfundament som forbrukeren selv har satt opp. Forbrukeren har også utført grunnarbeidene. Hytta skal leveres «*nøkkelferdig*» i henhold til kravene i TEK17 for et vederlag på kr 1 768 950 hvorav rørlegger- og elektroinstallasjoner på hhv. kr 107 000 og kr 162 000 faktureres forbrukeren direkte og er leveranser utenfor kontraktene som forbrukeren har inngått med entreprenøren.

I byggekontraktens pkt. 13 «*Sikkerhetsstillelse*» står det at «*Entreprenøren stiller garanti etter bustadoppføringslova §12*».

Hytta overtas ved overtagelsesforretning den 25. mai 2020. Protokoll er ikke fremlagt for nemnda, men forbrukeren har i en e-post til entreprenøren dagen etter oppsummert de forhold som han reklamerer på («*Oppfølging av overtagelsesforretning av hytte*»).

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda den 14. mai 2021 med krav om at entreprenøren er ansvarlig for oppgjøret med underentreprenørene og at han stiller garanti i henhold til bustadoppføringslova §12.

Entreprenøren inngir tilsvar den 9. juli 2021. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når forbrukeren 22. januar 2019 inngår «*Kontrakt vedr. oppføring av [nøkkelferdig] hytte*» med entreprenøren (byggekontrakten). Samme dag inngår forbrukeren «*Kontrakt for levering av hyttebyggesett*» etter Forbrukerkjøpsloven med en leverandør i samme konsern som entreprenøren. Konsernet (morselskapet) er medlem i Boligprodusentenes Forening. Samlet vederlag i de to kontraktene er avtalt til kr 1 768 950 inkludert merverdiavgifter hvorav rørlegger- og elektroinstallasjoner på hhv. kr 107 000 og kr

162 000 faktureres forbrukeren direkte og er leveranser utenfor kontraktene som forbrukeren har inngått med entreprenøren.

I byggekontraktens pkt. 13 «Sikkerhetsstillelse» står det at «Entreprenøren stiller garanti etter bustadoppføringslova §12».

Hytta overtas ved overtagelsesforretning den 25. mai 2020.

Forbrukeren anfører i klagen for nemnda at entreprenøren insisterte på at fakturaene på rørlegger- og elektrikerarbeider skulle betales direkte til disse selv om arbeidene er inkludert i entreprenørens vederlag.

Twisten dreier seg om hvem det er som har ansvaret for rørleggerens overfakturering og om entreprenøren skal stille garanti i henhold til buofl §12 for hele vederlaget inkludert verdien av rør- og elektrikerarbeidene.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda den 14. mai 2021 med krav om at entreprenøren er ansvarlig for oppgjøret med underentreprenørene og at han skal stille garanti for hele vederlaget i henhold til bustadoppføringslova §12.

2.2 Overfakturering.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren har etter påtrykk fra entreprenøren, avtalt å betale for rørleggerarbeidet direkte til rørleggeren. I henhold til vedlegg til leveransekontrakten er vederlaget for dette arbeidet kr 107 000 inkludert merverdiavgift. Forbrukeren fremhever også at han ikke har hatt noen innvirkning på valg av rørlegger eller ansvar når det gjelder koordinering av arbeidene. Da rørleggeren skal fakturere forbrukeren er imidlertid fakturaen pålydende kr 107 000 eksklusiv merverdiavgift. Forbrukeren vil ikke betale mer enn det som inngår i vederlaget han har avtalt med entreprenøren og avviser å betale (uteglemt) merverdiavgift. Forbrukeren fremhever at han ikke har noen avtale med rørleggeren og at dette er ett forhold mellom rørleggeren og entreprenøren.

Entreprenøren påpeker at han ikke er part i saken og at manglende oppgjør er et forhold mellom forbrukeren og rørleggeren.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Rørleggeren krever at forbrukeren skal betale kr 107 000 pluss merverdiavgift selv om det i vedlegg til leveransekontrakten står at dette beløpet er inklusive merverdiavgift. Opprinnelig krevde forbrukeren at entreprenøren som har inngått avtalen med rørleggeren, er ansvarlig for denne kostnadsoverskridelsen. Rørleggeren frafaller imidlertid kravet slik at denne tvisten er løst.

Konklusjon: Twisten er løst da rørleggeren har frafalt kravet.

2.3. Vurdering av garantispørsmålet

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren skal stille garanti i henhold til bustadoppføringslova §12 av et samlet vederlag for «nøkkelferdig» hytte på kr 1 768 950 som inkluderer verdien av rørlegger- og elektrikerarbeidene som er sideentrepriser.

Entreprenøren vil kun vil stille garanti i henhold til bustadoppføringslova §12 for summen av vederlagene i leveranse- og entreprenørkontraktene som samlet er kr 1 499 950 inkludert merverdiavgift.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil påpeke at det ikke noe galt med forretningsmodellen i seg selv. Men entreprenøren som den profesjonelle part, har ikke gjort det tilstrekkelig klart for forbrukeren hvordan han skal forholde seg til sideentreprenørene.

I forhold til entreprenøren er kontraktsforholdet gjort klart da det er skrevet en selvstendig avtale.

Når det derimot gjelder forholdet til elektriker og rørlegger er disse fremforhandlet av enten leverandøren (Nordlyshytter AS) eller av entreprenøren (FH Entreprenør AS). Det er imidlertid ikke inngått noen skriftlig selvstendig avtale med disse som er fremlagt for nemnda. Derfor er det høyst forståelig at forbrukeren har oppfatt disse som underentreprenører til leverandøren (Nordlyshytter AS). Et syn som for øvrig støttes av oppstillingen i bilaget til leverandørkontakten (**s. 13**).

Når en entreprenør som den profesjonelle part velger å ta i bruk en kontraktsmodell som fremstår som vanskelig for forbrukeren å forstå, må det gjøres helt klart for forbrukeren hva som er ansvarsforholdene i modellen. Dette vilkåret er ikke oppfylt i foreliggende sak, og kontrakten må tolkes mot entreprenøren som derfor må stille sikkerhet i henhold til buofl §12 for et samlet vederlag for «nøkkelferdig» hytte på kr 1 768 950.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal stille garanti etter buofl §12 for kr 1 768 950 inkludert merverdiavgift.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Tvisten som gjelder hvem som har ansvaret for rørleggerens feilfakturerings har løst seg da rørleggeren har frafalt kravet mot forbrukeren.
- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal stille garanti etter buofl §12 for kr 1 768 950 inkludert merverdiavgift.