

Protokoll i sak 1366/2022

for

Boligtvistnemnda

Dato: 26. januar 2023

Saken gjelder: Uenighet om betaling av tilknytningsavgifter.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 8. desember 2020 «Kjøpekontrakt om rette til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt». Forbrukerne kjøper da tomt og en prosjektert enebolig som ikke er oppført på kontraktstidspunktet.

Vederlaget er i flg. kontraktens pkt. 2 kr 7 950 000 inkludert merverdiavgift, hvorav tomten utgjør kr 2 500 000.

Bilag til kontrakten er bla. en Prosjektbeskrivelse datert den 30. april 2020. Under overskriften "*Omkostninger*" står det der at "*Tilknytningsavgift for vann og avløp til Sandnes kommune og bredbåndstilknytning kommer i tillegg og belastes forbruker*".

Senere mottar forbrukerne krav fra kommunen om å betale kr 168 000 i tilknytningsavgift for vann og avløp. Dette er betydelig mer enn de hadde forventet og forbrukerne viser i den forbindelse til samtalen de hadde med entreprenøren før kontrakten ble undertegnet. På spørsmål fra forbrukerne bekreftet entreprenøren da at han skulle undersøke hvor mye tilknytningsavgiften ville bli. Imidlertid kom ikke entreprenøren tilbake med svar på dette spørsmålet og forbrukerne antok ut ifra tidligere erfaring, at beløpet ville være i størrelsesorden kr 10 000. På grunn av uenigheten som oppstår om hvor mye forbrukerne skal betale i tilknytningsavgift, utveksler partene flere e-poster i perioden 20. desember 2021 til 8. februar 2022. Forbrukerne viser også til at det i annonsen på finn.no står at prisen på boligen de kjøpte er fast og oppgitt som "*Totalpris inkl. omkostninger*".

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 29. april 2022. Protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Selv om forbrukerne ikke er enig med entreprenøren i at de skal betale hele beløpet på kr 168 000 i tilknytningsavgift, bekrefter de i en e-post til kommunen den 18. juni 2022 at beløpet skal betales av dem.

Forbrukerne fremhever at entreprenøren burde ha opplyst dem om riktig beløp på tilknytningsavgiften da de spurte om dette før kontrakten ble undertegnet. De krever derfor at entreprenøren betaler en andel på kr 150 000 av tilknytningsavgiften.

Entreprenøren avviser forbrukernes krav og viser til kontrakten hvor det fremkommer at *"Tilknytningsavgift for vann og avløp til Sandnes kommune og bredbåndstilknytning kommer i tillegg og belastes forbruker"*.

Da partene ikke kommer til enighet sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda den 7. mars 2022 med krav om prisavslag på kr 150 000.

Entreprenørens advokat inngir tilsvaret den 3. mai 2022. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 7. juni 2022. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 25. august 2022. Hovedpunktene i tilsvarene er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen som partene inngikk den 8. desember 2020. Forbrukerne kjøpte da tomt og en prosjektert enebolig som ikke var oppført på kontraktstidspunktet.

Bilag til kontrakten er bla. en Prosjektbeskrivelse hvor det står at *"Tilknytningsavgift for vann og avløp til Sandnes kommune og bredbåndstilknytning kommer i tillegg og belastes forbruker"*.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 29. april 2022. Protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Tvisten dreier seg om hvor stor andel av tilknytningsavgiften for vann og avløp på kr 168 000, forbrukerne skal betale. De anfører at kravet fra kommunen er betydelig høyere enn ca. kr 10 000 som de hadde forventninger om, og krever at entreprenøren betaler kr 150 000.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 7. mars 2022 med krav om prisavslag på kr 150 000.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at de i et møte med entreprenøren før kontrakten ble undertegnet, spurte om hva tilknytningsavgiften for vann og avløp ville beløpe seg til. Da entreprenøren ikke svarte, antok forbrukerne ut ifra tidligere erfaring, at beløpet ville være i størrelsesorden kr 10 000. Overraskelsen var derfor stor da fakturaen som de mottok fra kommunen var på hele kr 168 000.

I senere tilsvaret fremhever forbrukerne at entreprenøren som den profesjonelle part, er den nærmeste til å vite hva tilknytningsavgiften ville bli. Fordi forbrukerne før kontrakten ble undertegnet, tydelig uttrykt ønske om å få oppgitt beløpet, burde entreprenøren ha undersøkt spørsmålet nøye og informert forbrukerne om riktig beløp. Imidlertid mottok ikke forbrukerne denne informasjonen. De anfører derfor at entreprenøren har gitt mangelfulle opplysninger før avtalen ble undertegnet, jf. buofl § 26. Det foreligger således en mangel og forbrukerne krever at entreprenøren betaler en andel på kr 150 000 av totalbeløpet på kr 168 000.

Forbrukerne viser også til at det i annonsen på finn.no sto at prisen på boligen de kjøpte er fast og oppgitt som *"Totalpris inkl. omkostninger"*. Nemnda oppfatter dette som om forbrukerne mener at tilknytningsavgiften var inkludert i totalprisen. Kravet om å få dekket hele beløpet er imidlertid ikke fremsatt.

Entreprenøren avviser kravet om å betale kr 150 000 og viser til prosjektbeskrivelsen som er bilag til kontrakten. Under overskriften *"Omkostninger"* står det *"Tilknytningsavgift for vann og avløp til Sandnes kommune og bredbåndstilknytning kommer i tillegg og belastes forbruker"*.

Entreprenøren bekrefter at tilknytningsavgiften riktig nok var et tema før kontrakten ble undertegnet. Imidlertid opplyste ikke forbrukerne på noe tidspunkt om at de forventet tilknytningsavgift på kr 10 000. Verken annonsen på finn.no eller kontrakten med bilag ga forbrukerne holdepunkter for en slik forventning. Entreprenøren påpeker også at han heller ikke har angitt et estimat på størrelsen av tilknytningsavgiften som kunne ha skapt en slik forventning hos forbrukerne.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren betaler en andel på kr 150 000 av tilknytningsavgiften for vann og avløp som er på kr 168 000.

Entreprenøren avviser kravet.

Hvem det er som skal betale tilknytningsavgift og som i dette tilfelle, hvor stor del av denne forbrukerne skal betale, beror på en avtaletolkning.

Spørsmålet om betaling av tilknytningsavgift er uttrykkelig regulert prosjektbeskrivelsen datert den 30. april 2020 som ifølge avtalen pkt. 16, er vedlegg til kontrakten. Under overskriften *"Omkostninger"* står det at *"Tilknytningsavgift for vann og avløp til Sandnes kommune og bredbåndstilknytning kommer i tillegg og belastes forbruker"*.

Det er ingen ting i avtaleteksten som tilsier at tilknytningsavgiften skulle fordeles mellom partene.

Nemnda kan heller ikke se at forbrukerne har tilkjennegitt noen forventning om ett bestemt beløp, eller at entreprenøren har oppgitt ett estimat og på den måten skapt en forventning hos forbrukerne. Imidlertid spør forbrukerne før entreprenøren kontrakten ble undertegnet om *"Hva er tilknytningsavgiften til kommunen?"*. Da entreprenøren ikke svarer på dette spørsmålet som åpenbart var viktig å få avklart for forbrukerne, har forbrukerne etter nemndas syn, ett selvstendig ansvar for å få avklart dette og inntatt riktig beløp i kontrakten. Da det ikke skjedde, må forbrukerne selv bære risikoen for tilknytningsavgiftenes størrelse og betale kr 168 000.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om prisavslag på kr 150 000 og må betale hele tilknytningsavgiften på kr 168 000.