

Protokoll i sak 1368/2022

for

Boligtvistnemnda

Dato: 13. april 2023

Saken gjelder: Krav om prisstigning.

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren annonserer på finn.no en *"nøkkelferdig hytte inkludert alle omkostninger og behandlingsgebyr"*. Hytta skal oppføres på en tomt med sjøutsikt som det forutsettes at forbrukerne kjøper av en grunneier.

Basert på opplysningene i salgsannonsen inngir forbrukerne ett bindende bud på eiendommen (tomta) og nøkkelferdig hytte den 10. februar 2021. Budet tilsvarer prisforlangende på kr 6 967 00 hvorav tomta utgjør kr 3 200 000. Det fremkommer av budskjemaet at *"Det er byggeklausul til fordel for entreprenøren i tråd med annonsen på finn.no"*.

Da forbrukerne ikke har hørt noe fra entreprenøren, etterspør de den 4. mars 2021 status på overdragelse av tomta. Dagen etter svarer entreprenør at kommunen må gjøre en endring av tomtas bruksnummer og at kjøpet av tomta ikke kan gjennomføres før denne endringen er gjort.

Forbrukerne ønsker å gjøre noen endringer av hytta og oversender et utkast med sine ønsker til entreprenøren den 15. mars 2021. Samme dag svarer entreprenør at han må kontrollere mål og arealer. Forbrukerne får aldri noen tilbakemelding fra entreprenøren på om mål og areal på endringsutkastet var i henhold til gjeldende regler. Imidlertid opplyser entreprenøren om at kommunen krever at tomta blir oppmålt på nytt fordi tomta tidligere har vært en festetomt og nå er solgt som en eietomt. Oppmåling er derfor bestilt av grunneieren (som ikke er entreprenøren).

Oppmåling av tomta tar tid og forbrukerne purrer entreprenøren ved flere anledninger.

Den 26. april 2021 gir entreprenør beskjed om at tomta er ferdig oppmålt og at dokumenter skal sendes til tinglysning.

Den 5. mai 2021 mottar forbrukerne tomtekontrakten for undertegning. Overdragelsesdato er satt til 26. mai 2021.

Dagen etter gir entreprenør beskjed om at han har klargjort byggemeldingen og at endelige tegninger av hytte må ferdigstilles. Forbrukerne påpeker at dette er første gang siden de sendte spørsmål om endringer den 15. mars 2021, at entreprenør ber om avklaringer rundt tegningene.

Den 18. mai 2021 gir entreprenør forbrukerne for første gang beskjed om at eventuelle endringer av tegninger vil medføre forsinket innsendelse av byggemeldingen.

Etter forbrukernes oppfatning vil ikke endringer av tegninger ha noen praktisk betydning for fremdriften fordi byggearbeidene uansett ikke vil kunne igangsettes før etter sommerferie. Dette skyldes naboers klagefrister og saksbehandlingstid i kommunen som er minimum seks uker. Forbrukerne ber derfor entreprenøren om å endre tegningene som deretter ble ferdigstilt den 17. juni 2021. Nabovarsel ble først sendt 1. juli 2021 og byggesøknaden ble sendt kommunen den 13. august 2021. Igangsettingstillatelse fra kommunen mottas den 7. september 2021. Forbrukerne påpeker i denne sammenheng at entreprenøren helt siden han ga bindende pristilbud i februar 2021, har presisert at arbeid med hytta ikke vil foregå i skoleferien.

Til tross for at det i tomtekontrakten er presisert at, «*Det skal skrives kontrakt på hytte i tråd med prospekt fra finn.no senest 1 mnd. etter at kontrakten er signert.*», mottar forbrukerne denne kontrakten - Byggblankett 3425 - fra entreprenør først den 17. august 2021. Her er det lagt til grunn ett påslag for indeksregulering fra februar til juni 2021 på kr 346 675. I tillegg er det i byggekontraktens pkt. 6.1 krysset av for at vederlaget skal indeksreguleres fra juni 2021 frem til byggestart. Dette er første gang forbrukerne blir presentert for krav om indeksregulering.

Forbrukerne er ikke enig med entreprenøren i at det er grunnlag for å kreve indeksregulering av vederlaget. De føler seg imidlertid presset og for å komme videre uten flere forsinkelser og krav om ytterligere indeksregulering, undertegnet forbrukerne byggekontrakten den 17. oktober 2021. Grunnarbeidet på tomta starter den 20. oktober 2021.

Forbrukerne anfører at de før byggekontrakten ble undertegnet gjorde flere forsøk på å komme til enighet med entreprenør om prisstigningen, men ikke fikk gehør for sine synspunkter. Det ble derfor tatt inn en bestemmelse i byggekontrakten som forplikter partene til å la tvisten om vederlaget skal indeksreguleres eller ikke, avgjøres av Boligtvistnemnda. Omtvistet beløp på kr 346 675 for perioden februar til juni 2021 skal deponeres, jf. buofl § 49 og begge parter skal forholde seg lojalt til nemndas avgjørelse.

Deretter fremmer forbrukerne sak for Boligtvistnemnda den 2. april 2022. De ber nemnda ta stilling til to spørsmål.

1. Er det grunnlag for å kreve indeksregulering av vederlaget fra februar til juni 2021?
2. Er det grunnlag for å kreve indeksregulering av vederlaget fra juni 2021 til byggestart den 20. oktober 2021?

Entreprenøren inngir tilsvaret den 12. mai 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 10. juni 2022. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 12. august 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 16. september 2022. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen – Byggblankett 3425 – som partene inngår den 17. oktober 2021.

Før avtalen ble inngått, ga forbrukerne den 10. februar 2021 bindende bud på en tomt og nøkkelferdig hytte. Budet tilsvarer prisforlangende på kr 6 967 00 hvorav tomta utgjør kr 3 200 000. En av forutsetningene i budet er at tomta er eiet og ikke er en festetomt. Arbeidet med å fremskaffe skjøte på tomta tar tid og forelå først i slutten av april 2021. Den 5. mai 2021 mottar forbrukerne tomtekontrakten for undertegning. Denne kontrakten som har en byggeklausul til fordel for entreprenøren, har oppgitt overdragelsesdatoen til 26. mai 2021.

Forbrukerne tilkjennega allerede i mars 2021 at de ønsket endringer av hytta, men først i mai 2021 varsler entreprenøren om at dette ville påvirke fremdriften. Forbrukerne anfører at entreprenørens varsel er for sent fremsatt. Deres ønske om endringer vil ikke ha noen innvirkning på fremdriften fordi byggarbeidene uansett ikke vil kunne igangsettes før sommerferien. Dette skyldes naboers klagefrister og saksbehandlingstid i kommunen som er minimum seks uker. Forbrukerne bestiller derfor endringene og entreprenøren sender søknad om igangsetting (IG) den 13. august 2021. IG mottas den 7. september 2021 og byggestart er den 20. oktober 2021.

Da entreprenøren oversender byggekontrakten - Byggblankett 3425 - til forbrukerne den 17. august 2021, krever han indeksregulering fra februar (tidspunktet for budet på tomta) til juni 2021 på kr 346 675. I tillegg er det i byggekontraktens pkt. 6.1 krysset av for at vederlaget skal indeksreguleres fra juni 2021 frem til byggestart.

På grunn av uenighet om indeksreguleringen ble det tatt inn en bestemmelse i byggekontrakten om at tvisten skal bringes inn for Boligtvistnemnda og at begge parter skal forholde seg lojalt til nemndas avgjørelse. Forbrukerne fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda den 2. april 2022.

2.2 Prisstigning fra februar 2021 til juni 2021

2.2.1 Partenes anførsler

Entreprenøren krever prisstigning på kr 346 675 for perioden februar til juni 2021 på grunn av forsinket oppstart. Årsaken til forsinkelsen er ifølge entreprenøren, forbrukernes omfattende endringer av hytta som medførte behov for nye tegninger, omprosjektering og ny kalkyle. Disse forholdene gjør at entreprenøren ikke er bundet av sitt opprinnelige tilbud. Forbrukerne bestrider at de er skyld i forsinkelsen og de bestrider derfor kravet om prisstigning. Entreprenøren har løpende akseptert deres ønsker om de endringer uten å påberope seg 15% grensen. Entreprenøren har heller ikke tatt forbehold om hverken prisstigning er utsatt byggestart av betydning før byggekontrakten ble oversendt til forbrukerne den 17. august 2021. Uenighet om prisstigning førte til at kontrakten først ble undertegnet den 17. oktober 2021.

Partenes anførsler gjentas og krav fastholdes i senere tilsvær.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren krever prisstigning på kr 346 675 for perioden februar til juni 2021 på grunn av forsinket oppstart som skyldes forbrukernes forhold. Beløpet fremkommer ved at entreprenøren har tatt utgangspunkt i prisen på "*standard hytte*" som i februar 2021 (da forbrukerne ga bindende bud) var kr 3 687 363. Beløpet er indeksregulert fram til juni 2021.

Forbrukerne avviser kravet da entreprenøren ikke har varslet om at ønske om endringer vil føre til utsatt oppstart. For øvrig er det heller ikke tatt forbehold om prisstigning i annonsen på finn.no som forbrukerne viser til når de gir bindende kjøpsaksept den 10. februar 2021.

Hvorvidt entreprenøren har krav på prisstigning på kr 346 675 for perioden februar til juni 2021 på grunn av forbrukernes forhold, må avgjøres på bakgrunn av en avtaletolkning og eventuelle andre klare holdepunkter om de faktiske forhold.

Nemnda viser først til det entreprenøren beskriver som "*den opprinnelige*" avtalen som ble inngått i februar 2021. Entreprenøren aksepterte da forbrukernes bud (bindende kjøpsaksept) med forbehold om at hytta inkludert tomt skulle leveres i henhold til annonsen på finn.no.

Når forbrukerne senere ønsker å gjøre endringer på hytta ber de entreprenøren gi beskjed dersom endringene medfører vesentlige ekstrakostnader og forsinkelser. Forbrukerne aksepterer endringskostnadene, men nemnda kan ikke se at entreprenøren krever fristforlengelse utover de ca. 20 dagene økt byggetid han varsler om i e-posten han sender til forbrukerne den 18. mai 2021. Her informerer entreprenøren også om at innsendelse av igangsettingssøknaden vil bli forsinket med 15-20 timer (ca. 2-3 dager) på grunn av tegningsendring.

Det at forbrukeren krever større endringer gjør ikke at avtalen faller bort, jf. buofl §9. Nemnda minner om at det i avtalen mellom partene ikke er avtalt noen 15% grense.

Videre vil nemnda fremheve at det i budskjemaet står at "*Budet er avgitt i hht. De avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven*". Da det ikke er fremlagt noen salgsoppgave er det eneste nemnda har å forholde seg til det som oppgis av avtalebetingelser i annonsen på finn.no. Dette er informasjonen som er brukt i markedsføring av prosjektet, og som derfor vil være forpliktende for entreprenøren. Ikke på noe sted her finner nemnda at den oppgitte salgssummen for hytta inkludert tomt, på kr 6 967 000 skal reguleres for prisstigning.

Nemnda vil også fremheve at entreprenøren i en senere annonse av samme prosjekt på finn.no spesielt nevner at den oppgitte prisen skal indeksreguleres fra mai 2022. Dette peker klart i retning av at prisen som ble oppgitt i den først annonsen på finn.no og som forbrukerne tok sin kjøpsbeslutning på bakgrunn av, var fast og ikke skulle indeksreguleres.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren har ikke krav på prisstigning i perioden februar til juni 2021.

2.3 Prisstigning fra juni 2021 til byggestart i oktober 2021.

2.3.1 Partenes anførsler

Entreprenøren viser til byggekontraktens pkt. 6.3 og krever prisstigning på kr 475 554 fra juni 2021 (da det forelå endelig tegninger med prisede tillegg) til byggestart den 20. oktober 2021. Forbrukerne har også avvist kravet om prisstigning i denne perioden og viser til den bindende avtalen som ble inngått i februar 2021.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Som konkludert ovenfor er det ikke avtalt indeksregulering av kontraktsummen.

Det entreprenøren derimot kan kreve er en kompensasjon for den forsinkelse som har oppstått og som gir han rett til fristforlengelse.

Nemnda har ikke fått opplyst at entreprenøren har blitt påført særskilte kostnader som følge av forsinkelsen. Det er derfor grunn til å anta at hans tap som følge av forsinkelsen er den alminnelige kostnadsøkningen i bransjen, hvilket kommer til uttrykk i byggekostnadsindeksen.

Entreprenøren har i forbindelse med prising av endringsarbeidene den 18. mars 2021 sendt gyldig varsel om forlenget byggetid på 20 dager. I tillegg har han varslet om at prosjektering og nye tegninger vil ta 15-20 timer ekstra. Nemnda finner det noe uklart hva den totale forsinkelsen er, men kommer etter en samlet vurdering til at forsinkelsen utgjør fem uker. Entreprenøren har derfor krav på indeksregulering for de fem ukene han er forsinket med. Forsinkelsen på fem uker skyldes to forhold. For det første ble oppstart av byggearbeidene forsinket med to uker pga. prosjektering og endring av tegninger. Deretter skal byggetiden forlenges med tre uker.

Nemnda finner det vanskelig å beregne prisstigningen ut ifra disse to forutsetningene. Det legges derfor til grunn at entreprenøren har krav på prisstigning i fem uker som skal beregnes ved at tyngdepunktet for byggingen som forutsettes å være midt i byggeperioden (10. mars 2022), forskyves med fem uker. Dvs. at hytta uten endringer ville blitt ferdig fem uker tidligere. Byggestart er den 20. oktober 2021 og ferdigstillelse etter 300 kalenderdager blir da den 16. august 2022. Nemnda forutsetter at byggetiden på 300 kalenderdager jf. kontraktens pkt. 9.1, har hensyntatt entreprenørens tillegg i byggetid som nemnda skjønnsmessig har vurdert til fem uker. Dvs. at dersom forbrukerne ikke hadde bestilt endringsarbeidene, ville hytta blitt ferdig fem uker tidligere.

Når det gjelder vederlaget som skal indeksreguleres, fremkommer det av kontrakten at det er kr 4 792 984 inkludert merverdiavgift. Beløpet er imidlertid feil og må endres fordi entreprenøren ikke har fått medhold i kravet om prisstigning/tilleggsvederlag på kr 346 675 for perioden februar til juni 2021. Prisstigning skal ikke beregnes av tomteverdien og heller ikke av tilleggsarbeidene på kr 758 946 da dette beløpet er inkludert prisstigning. Riktig vederlag som skal indeksreguleres er derfor kr 3 687 363.

Nemnda vil også bemerke at forskjellen på kr 79 637 mellom det beløpet som er oppgitt i annonsen på finn.no på kr (6 967 000 – 3 200 000) = kr 3 767 000, og beløpet på standard hytte som pr. februar 2021 på kr 3 687 363, skyldes kommunale avgifter som ikke skal tillegges prisstigning.

Ved å bruke Statistisk sentralbyrås byggekostnads kalkulator med startindekstall for mars 2022 som er 139,0 og indekstallet (fem uker senere) for april 2022 som er 141,2 blir prisstigningen kr 58 361 regnet av vederlaget som ble avtalt da det ble inngått en bindende avtale i februar 2021, på kr 3 687 363 inkludert merverdiavgift.

Konklusjon: Forbrukerne får delvis medhold, men skal betale prisstigning på kr 58 361 for fem uker.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren ikke har krav på prisstigning i perioden februar til juni 2021.
- Forbrukerne får delvis medhold, men skal betale prisstigning på kr 58 361 for fem uker.