

Protokoll i sak 1376/2022

for

Boligtvistnemnda

Dato: 26. januar 2023

Saken gjelder: Tvist om prisstigning.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne mottar i mars 2021 tilbud og en betalingsplan fra entreprenøren på en nøkkelferdig hytte inkludert grunn- og betongarbeider hvor det bla. står:

"Priser er inklusive merverdiavgift og gjelder oppstart byggeplass i 2021. Priser er beregnet pr. 01.06.2020. Oppstart etter 2021 medfører prisendring i henhold til normal prisendring frem til endelig oppstart."

Senere samme måned mottar forbrukerne forslag til "Kontrakt om rett til tomt med byggeklausul for bolig eller fritidsbolig" – Byggblankett 3429A og "Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul" – Byggblankett 3429B - vedlagt "Særlige bestemmelser". I Byggblankett 3429A er prisstigning ikke nevnt under pkt. 6 "Vederlag" hvor dette naturlig hører hjemme. I Byggblankett 3429B er prisstigning nevnt under pkt. 7.3 "Indeksregulering" hvor det står at "Vederlaget skal ikke indeksreguleres". Entreprenøren tar imidlertid forbehold om at det muligens er noe informasjon som ikke stemmer i de to kontraktene han har oversendt, da disse er hentet fra en kunde som ganske nylig signerte kontraktene.

Forbrukerne opplyser i klagen for nemnda at de i tilbudsperioden hadde tett kontakt med entreprenøren uten at indeksregulering var tema. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for denne kommunikasjonen.

Basert på entreprenørens tilbud og de tilsendte kontraktseksemplene, utarbeider forbrukerne sammen med banken et byggebudsjett i mars 2021. Etter forbrukernes oppfatning skal ikke tilbudssummen indeksreguleres og derfor settes det ikke av et beløp til dette formålet.

Den 9. april 2021 mottar forbrukerne ett nytt tilbud på en nøkkelferdig hytte inkludert grunn- og betongarbeider hvor det står:

"Priser er inklusive merverdiavgift og gjelder oppstart byggeplass i 2021. Priser er beregnet pr. 01.06.2020. Oppstart etter 2021 medfører prisendring i henhold til normal prisendring frem til endelig oppstart. Vi tar forbehold om prisjustering på inntil 5% av kontraktsum (før signering av kontrakt), etter innhenting av pris på rørlegger, elektriker, flislegger og overnatting".

Den 12. april 2021 bekrefter forbrukerne at de aksepterer entreprenørens tomtetilbud med byggeklausul. Forbrukeren har ikke fremlagt undertegnet "Kontrakt om rett til tomt med byggeklausul for bolig eller fritidsbolig" – Byggblankett 3429A.

Deretter inngår partene den 10. mai 2021 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul*" – Byggblankett 3429B. Vederlaget er i pkt. 7.1 avtalt til kr 3 844 600 inkludert merverdiavgift. I kontraktens pkt. 7.3 står det at "*Vederlaget, eksklusivt vederlaget for tomt, skal indeksreguleres [.....].*". Byggearbeidene starter samme dag.

Forbrukerne påpeker i klagen for nemnda at klausulen om indeksregulering som nå er inntatt i kontraktens pkt. 7.3, ikke ble tatt opp i kontraktsmøte den 4. mai 2021. I realiteten dreier det seg om en endring av kontrakten fra forbrukerne aksepterte tilbudet ved at all risiko knyttet til indeksregulering nå ble flyttet over til forbrukerne. Denne vesentlige endringen skulle entreprenøren som den profesjonelle part, ha informert forbrukerne om før kontrakten ble undertegnet. Forbrukerne påpeker at de selvsagt ikke ville ha inngått kontrakten dersom de var kjent med og hadde forstått denne endringen. Forbrukerne fremhever også at entreprenøren allerede i mars 2021 hadde kunnskap om at det måtte forventes en "*formidabel prisoppgang*" i byggebransjen. Dette unnlot han å informere forbrukerne om.

Den 27. oktober 2021 mottar forbrukerne krav om indeksregulering av vederlaget på kr 3 844 600. Indeksreguleringen gjelder for perioden fra april 2021 til august 2021 og er kr 376 484 inkludert merverdiavgift.

Den 16. november 2021 skriver forbrukerne i en e-post at kravet om indeksregulering er omtvistet og den 19. november 2021 avholder partene et Teams møte hvor entreprenøren etter en samlet vurdering, foreslår å redusere kravet med kr 170 000 inkludert merverdiavgift.

Forbrukerne svarer entreprenøren den 14. desember 2021 og foreslår som en minnelig løsning å betale kr 100 000 inkludert merverdiavgift. I senere e-postkorrespondanse øker forbrukerne tilbudet til kr 150 000 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren svarer to dager senere at han fastholder tilbudet om å redusere kravet på kr 376 484 (avrundet til kr 377 000) med kr 170 000 inkludert merverdiavgift.

Partene utveksler deretter noen e-poster uten å komme til enighet om hva som skal betales i prisstigning. Til tross for uenigheten overtas hytta ved overtagelsesforretning den 9. februar 2022. På grunn av det omtvistede forholdet, settes kr 207 000 inkludert merverdiavgift på sperret konto.

Fordi partene ikke kom til enighet, sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda den 9. mai 2022 med krav om at kr 207 000 frigjøres fra sperret konto.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 21. juni 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 7. september 2022. Deres anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder når partene i mai 2021 inngår to avtaler. Den ene avtalen - 3429A gjelder rett til tomt med byggeklausul og den andre avtalen - 3429B - gjelder

oppføring av en nøkkelferdig hytte inkludert grunn- og betongarbeider. Den undertegnede tomteavtalen er ikke fremlagt for nemnda.

Før avtalene ble inngått mottok forbrukeren tilbud på en nøkkelferdig hytte og eksempler på begge de avtalene som senere skulle inngås. I tilbudet er det inntatt følgende presisering:

"Priser er inklusive merverdiavgift og gjelder oppstart byggeplass i 2021. Priser er beregnet pr. 01.06.2020. Oppstart etter 2021 medfører prisendring i henhold til normal prisendring frem til endelig oppstart."

I kontrakten - Byggblankett 3429B – som entreprenøren sendte til forbrukerne som ett eksempel, står det i pkt. 7.3 *"Indeksregulering"* at *"Vederlaget skal ikke indeksreguleres"*. Entreprenøren tar imidlertid forbehold om at det muligens er noe informasjon som ikke stemmer i de kontraktene han har oversendt, da de er hentet fra en kunde som ganske nylig signerte kontraktene.

Før kontrakten ble undertegnet utvekslet partene flere e-poster og forbrukerne anfører at indeksregulering ikke var tema i disse samtalerne.

I den kontrakten - Byggblankett 3429B – som ble undertegnet i mai 2021, er pkt. 7.3 *"Indeksregulering"* endret slik at det nå står *"Vederlaget, eksklusive vederlaget for tomten, skal indeksreguleres"*.

Da forbrukerne senere mottar krav om indeksregulering på kr 377 000 inkludert merverdiavgift, bestrider de dette kravet og fremsetter forslag om å betale kr 100 000. Entreprenøren svarer med å redusere sitt krav til kr 207 000. Forbrukeren godtar ikke dette, men hever sitt tilbud til kr 150 000 uten at partene kommer ikke til enighet.

Til tross for uenigheten overtas hytta den 9. februar 2022 og omtvistet beløp på kr 207 000 inkludert merverdiavgift settes på sperret konto.

Da partene senere ikke har kommet til enighet, sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda den 9. mai 2022 med krav om at kr 207 000 frigjøres fra sperret konto.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at indeksregulering ikke var tema hverken i samtalerne eller i e-postkorrespondansen de hadde med entreprenøren før kontrakten – Byggblankett 3429B – ble undertegnet. I forslaget til kontrakt som entreprenøren oversendte i mars 2021, står det at *"Vederlaget skal ikke indeksreguleres"*.

Da den endelige kontrakten ble oversendt til forbrukerne for undertegning i mai 2021, hadde entreprenøren uten å informere forbrukerne, endret teksten i pkt. 7.3 *"Indeksregulering"* endret slik at det nå står *"Vederlaget, eksklusive vederlaget for tomten, skal indeksreguleres [.....]"*. Forbrukerne anfører at denne flyttingen av risiko for prisøkning over på dem er i strid med avtalerett, lojalitetsplikt og en profesjonell parts plikt ovenfor en forbruker. De krever derfor at kravet om indeksregulering frafalles. Da forbrukerne senere mottar krav om indeksregulering på kr 377 000 inkludert merverdiavgift, bestrider de kravet og fremsetter forslag om å betale kr 100 000. Entreprenøren svarer med å redusere sitt krav med kr 170 000 til kr 207 000. Forbrukeren godtar heller ikke dette, men hever sitt tilbud til kr 150 000 uten at partene kommer ikke til enighet.

I senere tilsvar frafaller forbrukerne forlikstilbudet og krever at entreprenøren frafaller kravet om indeksregulering på kr 207 000 inkludert merverdiavgift og frigir beløpet fra sperret konto.

Entreprenøren påpeker at han i e-posten som fulgte med det kontrakts eksempelet som forbrukerne fikk i mars 2021, tok forbehold om at det muligens er noe informasjon som ikke stemmer. Det avgjørende er at det i kontrakten som ble undertegnet den 10. mai 2021 står at "*Vederlaget, eksklusive vederlaget for tomten, skal indeksreguleres*".

Entreprenøren viser også til kontraktens pkt. 21 "*Tolkningsregler*". Av denne bestemmelsen fremgår det klart at den undertegnede kontrakten gjelder foran dokumenter som partene utvekslet i tilbudsfasen. Imidlertid har entreprenøren som en minnelig løsning, tilbudt seg å redusere kravet med kr 170 000 og krever nå at forbrukerne betaler kr 207 000 inkludert merverdiavgift.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren frafaller kravet om indeksregulering på kr 207 000 inkludert merverdiavgift og frigir beløpet fra sperret konto. Entreprenøren påpeker at han har redusert sitt opprinnelig krav med kr 170 000 inkludert merverdiavgift, men fastholder at forbrukerne skal betale indeksregulering på kr 207 000 inkludert merverdiavgift.

Nemnda finner at entreprenøren hadde gitt bindende tilbud til forbrukeren før avtaledokumentet ble undertegnet, og at det framkommer klart av tilbudene at det ikke skulle foretas en indeksregulering av vederlaget.

Forbruker mottok første tilbud fra entreprenøren første mars 2021. Som vedlegg til tilbudet fulgte tegninger og leveransebeskrivelse. Som en del av tilbudet var det inntatt følgende klausul:

"Priser er inklusive merverdiavgift og gjelder oppstart byggeplass i 2021. Priser er beregnet pr. 01.06.2020. Oppstart etter 2021 medfører prisendring i henhold til normal prisendring frem til endelig oppstart."

Nemnda forstår denne klausulen slik at prisen var fast med mindre oppstart byggearbeider ble utsatt til etter 2021. Dette understøttes av de avtaleeksemplene som ble oversendt forbruker. Det ble videreformidlet et eksempel på en kontrakt basert på en tomteklausul. I punkt 7.3 i dette eksemplet heter det: «Vederlaget skal ikke indeksreguleres.» Samtidig ble det oversendt forbruker et eksempel på særlige bestemmelser. I punkt 3 framgår det på samme måte at vederlaget ikke skal indeksreguleres. Tolkningen av tilbudet må for øvrig ses i sammenheng med regelen i buofl § 41 sjette ledd som fastslår at «*Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstigning utan at det er avtalt skriftleg.*» At entreprenøren i oversendelsesbrevet anførte at det oversendte eksemplet muligens inneholder «*noe info som ikke stemmer 100 %*», kan ikke være avgjørende.

Entreprenøren sendte forbrukeren et revidert tilbud med tilbudsdato den 22. mars 2021 (revisjonsdato 7. april 2021). Noen korreksjon med hensyn til spørsmålet om indeksregulering foretas ikke. Tvert imot gjentas klausulen som er sitert ovenfor, men med følgende tilføyelse: «*Vi tar forbehold om prisjustering på inntil 5% av kontraktsum (før signering av kontrakt), etter innhenting av pris på rørlegger, elektriker, flislegger og overnatting.*» Dette gjelder imidlertid innhenting av de opprinnelige prisene, ikke indeksregulering. Nemnda finner at denne revisjonen sementerer at tilbudet gjaldt uten indeksregulering.

Den 13. april 2021 mottok forbruker et bekreftelsesskjema for kjøp av tomten med byggeklausul. Dette blir signert av forbrukeren samme dag. Etter nemndas oppfatning forelå det dermed de facto en avtale mellom partene også om bygging av feriehuset. Det som gjensto, var en formalisering av den enigheten som var oppnådd.

Forbrukeren mottok deretter Byggblankett 2429 B fra entreprenøren, men her var det inntatt en indeksklausul i formularets punkt 7.3. Entreprenøren gjorde imidlertid ikke oppmerksom på denne endringen, heller ikke i de særlige reglene som lå ved.

Nemnda finner det åpenbart at forbrukeren ikke oppdaget at det nå var tatt inn en indeksklausul i avtaledokumentet. Etter nemndas syn hadde ikke entreprenøren adgang til å foreta en slik ensidig – og meget betydningsfull – endring av sitt tilbud. Under enhver omstendighet måtte dette vært tatt opp med forbrukeren på forhånd. Når det ikke skjedde, kan ikke indeksklausulen anses som vedtatt av forbrukeren selv om han signerte avtalen.

På denne bakgrunnen får forbrukeren medhold i at det avtalte vederlaget ikke skal være gjenstand for indeksregulering.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukerne får medhold og skal derfor ikke betale kr 207 385 inkludert merverdiavgift i prisstigning. Beløpet på sperret konto - kr 207 000 – skal frigis til fordel for forbrukerne.