

## Protokoll i sak 1443/2023

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 23. november 2023

Saken gjelder: Krav om indeksregulering.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk den 6. november 2020 «Kontrakt for levering av byggesett» etter Forbrukerkjøpsloven med Telemarkhytter AS (leveransekontrakten). Samtidig ble det også inngått «Kontrakt vedr. oppføring av hytte» etter Budstadsoppføringslova med FH Entreprenør AS (byggektrakten). Begge disse selskapene er medlemmer i Boligprodusentenes Forening, enten direkte eller gjennom morselskapets medlemskap. 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» for et vederlag på kr 3 159 000 hvorav byggesettet utgjør kr 1 754 600. På grunn av endringer økes beløpet til kr 1 771 100. Byggetiden er i byggektrakten avtalt til 35 uker etter at forbrukeren har bekreftet at betongfundamentet er ferdig. I tillegg kommer 21 kalenderdager for fellesferien/sommerferien og 10 kalenderdager for både jul- og påske ferie. I leveransekontrakten står det at leveringstiden skal være "Tilpasset oppsett".

På første side i leveransekontrakten står det: "Prisene i denne kontrakten er basert på priser som gjelder ved oppgitt pristilbud. Prisøkning fram til første levering beregnes etter hele kontraktsummen på byggesettet etter SSB prisindeks for enebolig i tre, materialer med basis i indeks pr. fredag 6. november 2020".

Den 9. november 2020 mottar forbrukeren informasjon fra entreprenøren om prosessen fram til overlevering av hytta. Her står det bla. at forbrukeren må sette seg inn kommunens reguleringsplan og at det må påregnes god tid til søknadsprosessen.

Fra dette tidspunktet og frem til byggarbeidene starter, skjer følgende aktiviteter:

- 17.12.2020: Entreprenøren mottar forslag til/ønsket plassering fra Forbrukeren.
- 19.02.2021: Entreprenøren informerer forbrukeren om at hytte ikke er i tråd med regulering pga. høyde.
- 22.02.2021: Forbrukeren gir tilbakemelding om at de ønsker å sende dispensasjonssøknad for gesimshøyde høyere enn det reguleringsplanen tilsier.
- 04.03.2021: Forbrukeren sender forslag til dispensasjonssøknad og viser til dialog med Trysil kommune.

- 19.03.2021: Plassering sendt til Forbrukeren fra Entreprenøren.
- 22.03.2021: Plassering endret etter tilbakemelding fra Forbrukeren og sendt til godkjenning til Forbrukeren.
- 22.03.2021: Plassering godkjent av Forbrukeren til Entreprenøren.
- 24.03.2021: Nabovarsel og ansvarsretter sendt ut fra Entreprenøren.
- 08.04.2021: Entreprenøren purret dokumentasjon fra Forbrukeren sin grunnentreprenør (Baastad AS)
- 13.04.2021: Entreprenøren mottar ansvar og samsvarserklæring fra Baastad AS.
- 13.04.2021: Søknad om igangsettingstillatelse (IG) sendt fra Entreprenøren til kommunen.
- 12.05.2021: Kommunen bekrefter mottatt søknad om /G.
- 25.05.2021: Forbrukeren etterspør fundamentplan fra Entreprenøren fordi de ønsker å starte betongarbeidene. Dette frarådes av Entreprenøren da IG fra kommunen ikke foreligger.
- 30.06.2021: Avslag på søknad om dispensasjonssøknad.
- 30.06.2021-06.07.2021: Dialog om videre saksgang og anbefalinger som følge av avslag fra kommunen. Entreprenøren anbefaler omprosjektering.
- 08.07.2021 Fysisk møte mellom Forbrukeren og Entreprenøren.
- 09.07.2021: Nye tegninger sendes fra Entreprenøren til Forbrukeren for godkjenning, etter valgt løsning som resultat av møtet 8. juli.
- 15.07.2021: Forbrukeren godkjenner endelige tegninger.
- 16.07.2021: Omprosjektert hytte sendes/søkes inn til kommunen fra Entreprenøren.
- 25.08.2021: Kommunen gir IG.
- 27.08.2021: IG sendes fra Entreprenøren til Forbrukeren
- 09.09.2021: Arbeidstegninger sendt fra Entreprenøren til Forbrukeren
- 22.10.2021: Betongfundament bekreftet ferdig fra Forbrukeren
- 24.05.2022: Første material lass levert på tomt til Forbrukeren
- 25.05.2022: Byggestart

Etter byggestart sender entreprenøren den 20. juni 2022 prisstigningsfaktura til forbrukeren for perioden november 2020 til mai 2021 (39%), pålydende kr 690 352.

Forbrukeren bestrider kravet og den 27. juni 2022 sender forbrukerens advokat krav om prisavslag/erstatning til entreprenøren. Han anfører at avtalt byggestart skulle være senest februar 2021, og at byggesettet skulle leveres i april 2021. Prisstigningen på 11% i denne perioden er det forbrukeren skal betale. Forsinkelsen som har oppstått på over ett år, skyldes i

det alt vesentlige entreprenørens arbeid med byggesøknaden. Forbrukeren krever derfor prisavslag/erstatning for differansen i prisstigning mellom prisstigningen i april 2021 og prisstigningen i mai 2022.

Entreprenøren avviser at det er foreliggende en avtale om materialleveranse i april 2021. Videre anfører entreprenøren at han ikke har forsinket byggingen, men at forsinkelsen og derved også den økte prisstigningen, skyldes forbrukerens forhold. Særlig gjelder dette forbrukerens ønske om plassering av hytta og gesimshøyden, som det viste seg være i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser og derfor ville kreve dispensasjonssøknad. Entreprenøren har tilbudt forbrukeren å redusere indeksberegningen med to måneder for den ekstra tiden arbeidene med dispensasjonssøknaden tok (17.12.2020 til 19.02.2021). Entreprenøren har også tilbudt å redusere indeksberegningen med ytterligere to måneder fordi hytta ble levert 49 dager senere enn avtalt.

Hytta overtas ved overtakelsesforretning den 30. september 2022.

Den 5. januar 2023 sender forbrukerens advokat ett nytt brev til entreprenøren hvor han gjentar tidligere anførsler. Han fremhever også at forbrukeren oversendte nødvendig underlag for byggesøknaden til entreprenøren medio desember 2020. Entreprenøren har bla. vist til stor arbeidsmengde som årsak til at byggesøknaden ikke ble sendt til kommunen før den 14. april 2021. Denne forsinkelsen på fire måneder kan ikke forbrukeren lastes for. På grunn av forbrukerens ønske om å endre hyttas plassering ble ikke søknaden godkjent og IG gitt før 25. august 2021. Forbrukeren meldte deretter betongfundamentet ferdig den 22. oktober 2022. Deretter gikk det syv måneder før første materialpakke ble levert den 24. mai 2022 og byggearbeidene startet dagen etter. Denne forsinkelsen må også entreprenøren ta ansvaret for. Forbruker har allerede betalt det han mener er riktig prisstigning på kr 194 821 som utgjør 11% av kr 1 771 000 fra november 2020 til april 2021. Som en minnelig løsning foreslår forbrukeren å betale ytterligere kr 100 000.

Entreprenøren avviser dette tilbudet, men foreslår å øke prisavslaget til kr 155 512. Forbrukeren avslår forlikstilbudet. Entreprenøren krever da indeksregulering av kr 1 771 100 fra november 2020 til mai 2022. Totalt kr 690 352. Fratrullet to måneder for arbeid med dispensasjonssøknaden og 49 dager forsinket overlevering som utgjør kr 94 961, er kravet kr 595 391. Beløpet skal reduseres med kr 194 821 som forbrukeren har betalt, slik at utestående beløp er kr 400 570.

Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda den 10. mai 2023 med krav som angitt ovenfor.

Forbrukerens advokat inngir tilsvar den 8. juni 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 28. august 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 6. november 2020 inngår «Kontrakt for levering av byggesett» etter Forbrukerkjøpsloven med Telemarkhytter AS (leveransekontrakten) og «Kontrakt vedr. oppføring av hytte» etter Bustadoppføringslova

med FH Entreprenør AS (byggekontrakten). Begge selskaper er en del av samme konsern (morselskapet) som er medlem i Boligprodusentenes Forening og nemnda kan derfor behandle klagen.

Entreprenøren skal levere en «*nøkkelferdig*» hytte hvor forbrukeren har utført grunnarbeidene og betongarbeidene.

Hytta overtas ved overtakelsesforretning den 30. september 2022.

Forbrukeren sendte i desember 2020 ønsket plassering av hytta på tomta til entreprenøren. Det viste seg at denne plasseringen krevde dispensasjonssøknad på grunn av gesimshøyden. Dispensasjonssøknaden som ble sendt i april 2021, ble avslått den 30. juni 2021 og hytta måtte omprosjekteres. Ny søknad om IG ble sendt den 16. juli 2021. IG ble gitt 25. august 2021. Betongplata var ferdig støpt den 22. oktober 2021 og første materialpakke ble levert den 24. mai 2022, en dag før byggestart.

Etter forbrukeren oppfatning skyldes det alt vesentlige av forsinkelsen forhold som entreprenøren svarer for.

Entreprenøren er uenig og krever indeksregulering av kr 1 771 100 fra november 2020 til mai 2022. Totalt kr 690 352 (39%). Fratrullet to måneder for tapt tid i forbindelse med dispensasjonssøknaden og 49 dager forsinket overlevering som utgjør kr 94 961, er entreprenørens krav kr 595 391. Beløpet skal også reduseres med kr 194 821 (11%) som forbrukeren mener er riktig prisstigning og derfor har betalt. Utestående beløp som er entreprenørens krav, utgjør derfor kr 400 570.

Forbrukeren avviser kravet og akseptere kun å betale prisstigning fra november 2020 til mars 2021 som utgjør kr 94 961.

Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda den 10. mai 2023.

### *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukeren fremhever at han før avtaleinngåelsen ble informert av entreprenøren om at saksbehandlingen hos ham ville være omtrent fire uker, og at kommunen deretter ville bruke ca. tre uker på å behandle byggesøknaden. Byggestart av graving og betongarbeider ville derfor være mulig senest i februar 2021 slik at første materialpakke kunne leveres i april 2021. Entreprenøren er i det alt vesentlige skyld i forsinkelsen som har oppstått og forbrukeren avviser å betale prisstigning utover perioden fra november 2020 til mars 2021 som utgjør kr 94 961.

Entreprenøren påpeker at han ikke er forpliktet til å ferdigstille byggesøknaden innen en gitt frist. Selv om stor arbeidsmengde for så vidt var riktig, kan ikke dette være avgjørende for tidsbruken. Det foreligger derfor ingen forsinkelse og heller ikke noe berettiget erstatningskrav (s. 57). Entreprenøren krever derfor prisstigning fra november 2020 til mai 2022. Han er imidlertid villig til å redusere prisstigningsperioden med to måneder for tapt tid i forbindelse med dispensasjonssøknaden og 49 dager på grunn av forsinket overlevering av hytta. Entreprenørens krav utgjør etter dette kr 400 570.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

### 2.3.1 Innledning

Entreprenøren krever at forbrukeren betaler prisstigning fra november 2020 til januar 2022 (33,6%). I kravet er det tatt hensyn til to måneder forsinkelse på grunn av tapt tid i forbindelse med dispensasjonssøknaden og 49 dager (to måneder) på grunn av forsinket overlevering av hytta.

Forbrukeren avviser kravet og vil bare betale prisstigning for perioden fra november 2020 til mars 2021 (11%).

Hvorvidt utsatt byggestart skyldes forbrukerens ønske om plassering av hytta som krevde en dispensasjonssøknad fra reguleringsbestemmelsene eller entreprenørens for sene arbeid med byggesøknaden og stor arbeidsmengde, må avgjøres på bakgrunn av avtalen med bilag og det som ellers er fremlagt av dokumentasjon.

### 2.3.2 Avtale om to måneder redusert prisstigning pga. dispensasjonssøknaden

Dersom entreprenøren hadde sendt byggesøknad uten dispensasjon den 13. april 2021 er det sannsynlig at IG ville ha foreligget ca. en måned senere, dvs. medio/ultimo mai 2021. Det er ca. tre måneder tidligere enn IG ble gitt den 25. august 2021. Entreprenøren har beklaget at han ikke gjorde forbrukeren oppmerksom på avviket fra reguleringsbestemmelsene og derfor redusert prisstigningsperioden med tre måneder på grunn av dispensasjonssøknaden (s. 55). Når entreprenøren senere sender klage til nemnda, endrer han tilbudet til to måneder (s. 5). Etter nemndas syn er dette en minnelig løsning som gjør at forbrukeren ikke kan påberope seg ytterligere reduksjon av prisstigningsperioden utover de to månedene som entreprenøren har innrømmet for dette forholdet.

### 2.3.3 Entreprenørens tid med å utarbeide byggesøknaden

Entreprenøren har anført at bla. stor arbeidsmengde førte til at byggesøknaden først ble sendt til kommunen den 14. april 2021. Nemnda vil bemerke at forbrukeren allerede medio desember 2020 sendte ønsket plassering av hytta til entreprenøren. På grunn av behovet for dispensasjonssøknad som entreprenøren allerede har innrømmet å redusere prisstigningsperioden med to måneder for, ble ikke ny byggesøknad sendt før den 16. juli 2021. Totalt har det da gått syv måneder. Fratrullet to måneder pga. dispensasjonssøknaden, kommer nemnda til at fem måneder til saksbehandling er for lang tid, jf. buofl §10 tredje ledd som sier at "*Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødige avbrot*". Nemnda kommer til at to måneder saksbehandlingstid er det forbrukeren må kunne forvente.

### 2.3.4 Hvor lenge kan entreprenøren vente før han starter byggearbeidene

Den tredje delen av forsinkelsen som nemnda må ta stilling til er om entreprenøren hadde rett til å vente med byggestart til mai 2022 da IG forelå i august 2021 og forbrukeren meldte betongfundamentet ferdig den 22. oktober 2021.

Nemnda viser her til leveransekontrakten hvor det står at leveringstiden er "*tilpasset oppsett*". Videre fremkommer det i byggekontraktens pkt. 10 at byggestart er "*Etter at fundament er bekreftet ferdig og ledig kapasitet foreligger*". Nemnda vil påpeke at formuleringen "*tilpasset oppsett*" kan være vanskelig å forstå, men legger til grunn at det er ment at levering av byggesettet skal koordineres og tilpasses tidspunktet for oppstart av byggearbeidene som er avtalt i byggekontrakten. Forbeholdet om at byggestart skal være når "*ledig kapasitet foreligger*" gir entreprenøren et visst handlingsrom, men han skal (uansett) ferdigstille sine arbeider 35 uker med tillegg for ferier, etter at betongfundamentet er bekreftet ferdig.

I byggekontraktens pkt. 16 og pkt. 17 er det også inntatt bestemmelser som bla. sier at entreprenøren har krav på fristforlengelse jf. buofl § 11, dersom arbeidene hindres av forhold utenfor partenes kontroll (force majeure).

Det sentrale spørsmålet er om de forbeholdene som er tatt inn i kontraktsdokumentene, medfører at entreprenøren (uansett) kan utsette byggestart inntil "*ledig kapasitet foreligger*" bare hytta leveres 35 uker etter byggestart, med tillegg for ferier.

Nemnda må derfor ta stilling til hvordan begrepet "*ledig kapasitet foreligger*" skal forstås. Etter nemndas syn har entreprenøren med dette tatt ett forbehold når det gjelder byggestart. Forbeholdet må imidlertid tolkes innskrenkende og nemnda kommer til at entreprenøren kan ventet inntil to måneder for kunne områ seg når det gjelder bruk av egne ressurser. Dersom det går lengre tid enn det uten at entreprenøren tilkjennegi dette ovenfor forbrukeren, har entreprenøren etter nemndas syn brutt kontrakten.

- Entreprenøren har allerede innrømmet at IG kunne vært gitt to måneder tidligere dersom dispensasjonssøknaden ikke ble sendt inn. Dette er hensyntatt i kravet.
- Entreprenøren totale arbeidstid med byggesøknaden fra desember 2020 til juli 2021 var syv måneder hvorav to måneder skyldes dispensasjonssøknaden. Uten dispensasjonssøknaden burde arbeidet vært utført på to måneder. Dvs. at tiden skal reduseres med tre måneder.
- Byggestart når "*ledig kapasitet foreligger*" skulle senest vært to måneder etter at betongplata var ferdig i oktober 2021. Dvs. at tiden skal reduseres med fem måneder.
- Entreprenøren har bekreftet at han har redusert prisstigningsperioden med to måneder fordi hytta ble levert 49 kalenderdager for sent.

Når disse forholdene (1-4) tas i betraktning, kommer nemnda til at entreprenørens krav om prisstigning for perioden fra november 2020 til januar 2022 skal reduseres med åtte måneder.

Konklusjon: Entreprenøren får delvis medhold og har kun krav på prisstigning for perioden fra november 2020 til mai 2021. Nemnda har benyttet SSB's byggekostnadskalkulator for enebolig i tre (hele bygget - kun materialer) og finner at prisstigningen på kr 1 771 100 utgjør  $kr(1\,971\,574 - 1\,771\,100) = kr\,200\,474$ .

#### 2.3.5 Krav om forsinkelsesrente

Entreprenøren krever forsinkelsesrente. Forbrukeren har avvist kravet.

Da entreprenøren har fått delvis medhold i sitt krav skal han også tilkjennes forsinkelsesrente av beløpet  $(kr\,200\,474 - 194\,821) = kr\,5\,653$  etter forsinkelsesloven, dvs. en måned etter skriftlig påkrav for dette forholdet.

#### 2.3.6 Krav om dekning av Boligtvistnemndas saksbehandlingsgebyr

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemndas vedtekter fastslår at saksbehandlingsgebyret skal betales av entreprenøren som derfor ikke får medhold i sitt krav.

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

- Entreprenøren har krav på prisstigning for perioden fra november 2020 til mai 2021. Totalt kr 200 474 (11,3%).
- Entreprenøren har fått delvis medhold i sitt krav og skal tilkjennes forsinkelsesrente etter forsinkelsesloven, dvs. en måned etter skriftlig påkrav for dette forholdet.
- Entreprenøren får ikke medhold i kravet om at forbrukeren skal betale Boligtvistnemndas saksbehandlingsgebyr.