

## Protokoll i sak 1466/2023

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 29. februar 2024

**Saken gjelder:** Tvist om prisstigning.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Før forbrukeren i januar 2021 bestemte seg for å kjøpe en nøkkelferdig hytte og en tomt av entreprenøren, fikk han tilsendt informasjon om det aktuelle prosjektet inkludert priser og salgsprospekt. Entreprenøren ga deretter pristilbud på den aktuelle hytta. Her fremkommer det at byggesettleveransen skal indeksreguleres. Forbrukeren var opptatt av at "alt" skulle være avklart før kontraktene ble undertegnet. Særlig gjaldt dette spørsmålet om prisøkninger som entreprenøren hadde informert forbrukeren om ville komme den 1. februar 2021. Forbrukeren la derfor til grunn at en e-posten han mottok fra entreprenøren den 29. januar 2021 hvor det bla. står "Jeg bekrefter at dere får hytta til gammel pris kr 2 184 000 og at vi snart får kontrakter inngått", var et tilbud hvor summen var å anse som en fast pris.

Deretter gikk det ca. en og en halv måned før entreprenøren sendte kontraktene til forbrukeren den 13. mars 2021. Forbrukeren anfører at kontrakten som gjelder byggesettleveransen ble undertegnet den 22. mars 2021, og skulle være i tråd med det som tidligere var avtalt, dvs. fast pris uten indeksregulering.

Totalpris for nøkkelferdig hytte er avtalt til kr 2 419 594, hvorav byggesettleveransen utgjør kr 1 212 094. Totalprisen inkluderer også tømmer-, mur- og flisarbeider med kr 824 000, rørleggerarbeider med kr 165 000 og elektroarbeider med kr 218 500. Forbrukeren har inngått egne avtaler med de sistnevnte entreprenørene.

Forbrukeren fremhever at han tolket teksten på side en i kontrakten hvor det står "Prisene i denne kontrakt er basert på priser som gjelder ved gitt pristilbud. Prisøkning frem til første levering beregnes etter SSB prisindeks for enebolig av tre, materialer med basis i indeks pr. 15. mars 2021" som om denne bestemmelsen bare gjaldt dersom det var avtalt at kontraktsummen skulle reguleres for prisstigning. Forbrukeren anfører også at det ingen steder i kontrakten var nevnt noe om hvilke beløp som skulle indeksreguleres. Han la derfor til grunn at prisen i kontrakten var fast slik som avtalt og ikke skulle indeksreguleres. Dersom forbrukeren hadde hatt en annen oppfatning, fremhever han at han ville ha protestert.

Etter en telefonsamtale med entreprenøren i slutten av november 2021, forsto forbrukeren at den avtalte prisen for byggesettet inkludert tillegg, allikevel skulle reguleres for prisstigning. Dette bekreftet forbrukeren den 3. desember 2021 da han skriver i en e-post til entreprenøren "Jeg forstår at indeksen kan endre seg framover, men kan du si noe om hvor mye dyrere leveransen fra dere vil bli slik indeksen nå er?" Entreprenøren svarer forbrukeren den 7.

desember 2012 *"Det er kontraktsummen på kr 1 212 094 som skal indeksreguleres fra mars 2021 til første materialleveranse finner sted. Med oktober som siste oppdaterte måned, utgjør prisstigningen nå kr 394 283"*.

Til tross for uenigheten om prisstigning var det ikke aktuelt for forbrukeren å kansellere hyttekjøpet da det var vesentlig at hytta skulle være ferdig før sommeren 2022. Forbrukeren gjorde det imidlertid klart for entreprenøren at han var uenige i prisøkningen, men han fastholdt at entreprenøren skulle levere byggesettet i henhold til avtale fra januar 2021.

Den 3. desember 2021 skriver forbrukeren i en e-post til entreprenøren at han regner med at betong plata vil være ferdig i løpet av desember. Han kommenterer også at *"det i kontrakten er en klausul om at materialene skal indeksreguleres etter prisindeks fra SSB"* og spør videre om entreprenøren kan *"si noe om hvor mye dyrere leveransen fra dere vil bli slik indeksen er nå?"*.

Den 20. desember 2021 mottar forbrukeren tilbud på 56,8 m<sup>2</sup> utvidelse av terrassen på kr 90 880. Selv om forbrukeren syntes at prisen var høy, valgte han å akseptere tilbudet. At det skulle være noen indeksregulering i tillegg til den avtalte prisen hadde ikke forbrukeren regnet med. Han påpeker også at det heller ikke var antydning noe om indeksregulering i tilbudet selv om partene nettopp hadde hatt en diskusjon om dette.

Den 7. januar 2022 melder forbrukeren ifra om at betongfundamentet er ferdig støpt og at entreprenøren kan starte sine arbeider.

Første del av byggesettet blir levert i mai/juni 2022 som er fem/seks måneder etter at forbrukeren meldte betongfundamentet ferdig.

Den 12. juli 2022 sender entreprenøren faktura til forbrukeren med krav om prisstigning fra mars 2021 til juni 2022. Prisstigningen utgjør kr 464 713 (35,8 %) av kr 1 299 034 som er kontraktsummen på kr 1 212 094 pluss endringer på kr 86 940 kr.

Forbrukeren har innvendinger og gjentar i en e-post til entreprenøren den 14. juli 2022 at avtalen fra januar 2021 var at det ikke skulle beregnes prisstigning av kontraktsummen. Forbrukeren påpeker også at det feilaktig er beregnet prisstigning på tilleggsarbeidene. Til tross for denne uenigheten velger forbrukeren å betale prisstigningsfakturaen i sin helhet.

Entreprenøren fastholder i en e-post til forbrukeren den 12. august 2022 at kontrakten har en bestemmelse som klart sier at kontraktsummen skal indeksreguleres.

Fordi partene ikke kom til enighet, sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda den 23. oktober 2022 med krav om tilbakebetaling av prisstigningen på kr 464 713 med tillegg av renter på beløpet fra 22. juli 2022.

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

Forbrukeren inngir tilsvaret den 2. januar 2023. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

## 2.1 Innledning

I denne saken er det inngått avtale mellom partene den 22. mars 2021 hvor bestemmelsene i Forbrukerkjøpsloven (fkjl) gjelder. Av Boligtvistnemndas vedtekter kap. 1.3 Saksområde, fremkommer det bla. at "*Boligtvistnemnda behandler klager som gjelder kjøp av ny bolig, herunder byggesett [.....]*". Boligtvistnemnda kan derfor behandle denne klagen.

Før avtalene ble inngått mottok forbrukeren i januar 2021 informasjon fra entreprenøren om det aktuelle prosjektet inkludert priser og salgsprospekt. Entreprenøren ga deretter pristilbud på den aktuelle hytta. Her fremkommer det at byggesettleveransen skal indeksreguleres. I en e-post den 29. januar 2021 skriver entreprenøren bla. "*Jeg bekrefter at dere får hytta til gammel pris kr 2 184 000 og at vi snart får kontrakter inngått*". Forbrukeren anså dette som ett fastpristilbud som ikke skulle indeksreguleres.

Entreprenøren er ikke enig og viser til at kontrakten har en bestemmelse hvor det klart fremkommer at kontraktsummen skal indeksreguleres frem til første materialleveranse.

Twisten dreier seg om det er avtalt at kontraktsummen og tilleggsarbeidene skal indeksreguleres eller ikke.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukerne klage til Boligtvistnemnda den 23. oktober 2022 med krav om tilbakebetaling av prisstigningen på kr 464 713 ed tillegg av renter på beløpet fra 22. juli 2022.

## 2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til e-posten han mottok fra entreprenøren den 29. januar 2021 hvor det bla. står "*Jeg bekrefter at dere får hytta til gammel pris kr 2 184 000 og at vi snart får kontrakter inngått*". Han anfører å ha fått bekreftet at dette var å anse som ett fastpristilbud hvor summen ikke skulle indeksreguleres.

Bestemmelsen i kontrakten om indeksregulering var etter forbrukerens oppfatning, bare aktuell dersom det var avtalt at kontraktsummen skulle reguleres for prisstigning.

Entreprenøren er uenig og viser til at tilbudet om "*gammel pris*" bare gjaldt prisen på hytta som ville bli justert opp med ca. kr 50 000 den 1. februar 2022. Bortfall av indeksregulering var ikke en del av dette tilbudet.

## 2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren tilbakebetaler prisstigningen på kr 464 713. I tillegg krever han renter på beløpet fra 22. juli 2022 til betaling finner sted.

Entreprenøren avviser kravet.

Hvorvidt det er avtalt at forbrukerne skal eller ikke skal betale for indeksregulering av kontraktsummen inkludert tilleggsarbeider må avgjøre på bakgrunn av hva som ble avtalt mellom partene før kontrakten ble inngått og en tolkning av kontrakten med bilag.

Nemnda viser først til informasjon om prosjektet inkludert priser og salgsprospekt som forbrukeren fikk tilsendt i en e-post den 5. januar 2021, og til entreprenørens tilbud på hytta datert den 15. mars 2021. Både i e-posten, pristilbudet og i salgsprospektet er det tatt forbehold om prisendringer.

Videre kan ikke nemnda se at entreprenøren i e-posten den 29. januar 2021 hvor det bla. står "Jeg bekrefter at dere får hytta til gammel pris kr 2 184 000 og at vi snarlig får kontrakter inngått", er gitt noe tilbud om at denne summen var å anse som en fast pris som ikke skulle indeksreguleres.

Når kontrakten undertegnes den 22. mars 2021 er det på side en inntatt følgende tekst (samme tekst som i tilbudet) som klart beskriver at kontraktsummen skal reguleres for prisstigning:

*"Prisene i denne kontrakt er basert på priser som gjelder ved gitt pristilbud. Prisøkning frem til første levering beregnes etter SSB prisindeks for enebolig av tre, materialer med basis i indeks pr. 15. mars 2021"*

Nemnda vil også fremheve at forbrukeren den 3. desember 2021 skriver i en e-post til entreprenøren at "det i kontrakten er en klausul om at materialene skal indeksreguleres etter prisindeks fra SSB". Han spør derfor om entreprenøren kan "si noe om hvor mye dyrere leveransen fra dere vil bli slik indeksen er nå?". Etter nemndas syn er dette en bekreftelse på at forbrukeren har forstått at kontraktsummen skal indeksreguleres.

Nemnda finner det heller ikke dokumentert at det hverken før kontrakten ble undertegnet eller i selve kontrakten med vedlegg, er avtalt noe annet enn at kontraktsummen på kr 1 212 094 skal indeksreguleres. Dersom forbrukeren var av den formening at det var avtalt fastpris, hadde han ett selvstendig ansvar for at det ble inntatt en bestemmelse om dette i kontrakten. Da det ikke ble gjort får ikke forbrukeren medhold i at entreprenøren skal tilbakebetale prisstigning for kontraktsbeløpet.

Når det gjelder prisstigning for tilleggsarbeidene på kr 86 940 har ingen av partene fremlagt tilleggsavtalen, kun vist til e-post den 20. desember 2021 som bekrefter bestillingen og beløpets størrelse. Da entreprenøren hverken i kontrakten har sagt noe om prisstigning på tilleggsarbeider ei heller nevnte noe om dette i e-posten den 20. desember, må forbrukeren kunne legge til grunn at det er å anse som et fastpristilbud, jf. buofl § 41 siste ledd hvor det står at "Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstigning utan at det er avtalt skrifteleg". Forbrukeren får derfor medhold i at entreprenøren skal tilbakebetale prisstigning av kr 86 940 fra mars 2021 til juni 2022.

Ved benytte Statistisk sentralbyrås kalkulator <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/byggekostnadsindekser/statistikk/byggjekostnadsindeks-for-bustader?fokus=true> med 119,1 som startindeks (mars 2021) og 172,3 som sluttindeks (juni 2022) blir indekstillegget kr 38 835

### **3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:**

- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om tilbakebetaling av prisstigning på kontraktsummen, men medhold i at entreprenøren skal tilbakebetale prisstigning for tilleggsarbeidene. Dette utgjør kr 38 835 som skal tillegges forsinkelsesrente fra 22. juli 2022 til betaling finner sted.