

## Protokoll i sak 1506/2024

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 11. desember 2024

**Saken gjelder:** Tvist om priser for tilleggsarbeider.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk den 31. mai 2022 kjøpekontrakt som gjelder en «Eierseksjon under oppføring». Kontrakten gjelder kjøp av en leilighet i tredje etasje (L-301) med tilhørende terrasse, en sportsbod og to biloppstillingsplasser i underliggende parkeringskjeller samt felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer..

Vederlaget er i kontraktens pkt. 1 avtalt til kr 9 550 000 inkludert merverdiavgift.

I kontraktens pkt. 3 har forbrukeren tatt følgende forbehold:

*«Man blir enige om en fornuftig planløsning på kjøkken uten søyler. Presisering fra selger: Slik budgiver og jeg snakket om på telefon i dag, er endringer på kjøkkenet kundetilvalg som kunden dekker. Under denne forutsetningen er boligen solgt»*

Vedlegg til kontrakten er bla. salgsprospekt som inneholder romskjema, leveransebeskrivelse og tegninger.

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 5. april 2024.

Etter at kontrakten var undertegnet ønsket forbrukeren å endre planløsningen av leiligheten som han ville kjøpe ved bla. å fjerne to søyler i tilknytning til gang og stue/kjøkken. I den forbindelse ble det avholdt et møte den 5. desember 2022 hvorefter entreprenøren den 12. desember 2022 ga forbrukeren tilbud på den ønskede endringen pålydende kr 293 750. Forbrukeren mente at prisen var alt for høy og ba om et mer spesifisert tilbud som han mottok den 29. desember 2022 i form av "Endringsordre nr. 542.2". Forbrukeren svarer dagen etter at han bla. ikke aksepterer kostnadene for omprosjektering og utførelse av betongarbeidene og derfor vil beholde den opprinnelige planløsningen med to søyler. Forbrukeren har påført endringsordren disse kommentarene.

Den 31. januar 2023 gjentar forbrukeren at han ikke aksepterer kostnadene for omprosjektering og utførelse av betongarbeidene. Han skriver i en epost til entreprenøren: "Å fjerne søylen på kjøkkenet har ikke en verdi på kr 165 000 for meg, så da velger jeg heller å beholde opprinnelig planløsning med to søyler i den nye planløsningen".

Med denne klare beskjeden regner forbrukeren med at han har gitt tydelig beskjed om at han ikke ville ha utført omprosjektering og utførelse av betongarbeider i henhold til entreprenørens tilbud.

Entreprenøren utfører imidlertid arbeidene og viser til kontraktens pkt. 3 da han krever betalt for denne endringen. Forbrukeren avviser kravet om oppgjøret for denne endringen som er på kr 176 033.

I tillegg til dette tvistepunktet har forbrukeren påpekt at tilleggsprisene for mur- og flisarbeider og for kjøkkeninnredning er for høye. Partene har utvekslet flere e-poste om disse tvistepunktene uten å komme til enighet.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 7. juni 2024 med krav om at entreprenøren frafaller krav om:

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| 1. Tillegg for omprosjektering av betongarbeider | kr 176 033        |
| 2. Tillegg for mur- og flisarbeider              | kr 67 655         |
| 3. Tillegg for kjøkkeninnredning                 | kr 33 055         |
| 4. Tillegg for el-billader                       | kr 19 600         |
| 5. Sum eks. mva.                                 | kr 296 344        |
| 6. 25% merverdiavgift                            | kr 74 086         |
| <b>7. Sum inkl. merverdiavgift</b>               | <b>kr 370 430</b> |

Twisten som gjelder tillegg for el-billader, er løst da entreprenøren har bekreftet at forbrukeren kun har bestilt el-opplegg til kr 1 600, men ikke lader. Entreprenøren har imidlertid fjerne begge deler.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 13. august 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 29. august 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 9. oktober 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 24. oktober 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 30. oktober 2024 bekrefter entreprenøren at det ikke er mer å tilføye og saken ansees derfor som fullt ut opplyst.

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen som partene inngikk den 31. mai 2022. Forbrukeren kjøpte da en leilighet i tredje etasje (L-301) med tilhørende terrasse, en sportsbod og to biloppstillingsplasser i underliggende parkeringskjeller samt felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Forbrukeren ønsker å gjøre endringer og tilleggsbestillinger av bla. bæresystem, mur- og flisarbeidene, kjøkkeninnredning og el-billader. Sistnevnte forhold er løst da entreprenøren har bekreftet at forbrukeren kun har bestilt el-opplegg, men ikke lader.

I kontraktens pkt. 3 har forbrukeren tatt forbehold om at det blir enighet om «...en fornuftig planløsning på kjøkken uten søyler» som entreprenøren forutsetter vil være «et kundetilvalg som kunden dekker».

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 5. april 2024.

Twisten dreier seg opp entreprenørens prising av tilleggsarbeidene som forbrukeren anfører er altfor høye. Han krever derfor at entreprenøren frafaller følgende krav:

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| 1. Tillegg for omprosjektering av betongarbeider | kr 176 033        |
| 2. Tillegg for mur- og flisarbeider              | kr 67 655         |
| 3. Tillegg for kjøkkeninnredning                 | kr 33 055         |
| 4. Tillegg for el-billader                       | kr 19 600         |
| 5. Sum eks. mva.                                 | kr 296 344        |
| 6. 25% merverdiavgift                            | kr 74 086         |
| <b>7. Sum inkl. merverdiavgift</b>               | <b>kr 370 430</b> |

Partene ikke kommer til enighet, og den 7. juni 2024 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda.

## 2.2 Omprosjektering av betongarbeider

### 2.2.1 Partenes anførsler

Etter at kontrakten var undertegnet i mai 2022 ønsket forbrukeren å endre planløsningen bla. å fjerne to søyler i tilknytning til gang og stue/kjøkken. I den forbindelse ble det avholdt et møte den 5. desember 2022 hvorefter entreprenøren den 12. desember 2022 ga forbrukeren tilbud på den ønskede endringen pålydende kr 293 750 inkl. merverdiavgift. Forbrukeren mente at prisen var alt for høy og ba om et mer spesifisert tilbud som han mottok den 29. desember 2022 i form av "Endringsordre nr. 542.2". Forbrukeren svarer dagen etter at han bla. ikke aksepterer kostnadene for omprosjektering og utførelse av betongarbeidene og derfor vil beholde den opprinnelige planløsningen med to søyler. Forbrukeren har påført endringsordren disse kommentarene. Den 31. januar 2023 gjentar forbrukeren at han ikke aksepterer kostnadene for omprosjektering og utførelse av betongarbeidene. Han skriver i en epost til entreprenøren: "Å fjerne søylen på kjøkkenet har ikke en verdi på kr 165 000 for meg, så da velger jeg heller å beholde opprinnelig planløsning med to søyler i den nye planløsningen".

Med teksten i denne e-posten regner forbrukeren med at han har gitt tydelig beskjed om at han har avbestilt og ikke vil ha utført omprosjektering og utførelse av betongarbeidene i henhold til entreprenørens tilbud.

Entreprenøren har imidlertid utført arbeidene og viser til kontraktens pkt. 3. Han krever derfor kr 176 033 eks. merverdiavgift for endringen. Forbrukeren avviser kravet.

### 2.2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har avbestilt deler av endringsordre nr. 542.2 og krever at entreprenøren frafaller kravet som gjelder omprosjektering av betongarbeider. Entreprenøren har avvist kravet fordi det er avtalt at søylene skal fjernes. Forbrukeren har ikke avbestilt arbeidene og tilleggsarbeidet er derfor utført.

Nemnda viser først til kontraktens pkt. 3 som regulerer endringer av planlagt kjøkkenløsning:

*«Man blir enige om en fornuftig planløsning på kjøkken uten søyler. Presisering fra selger: Slik budgiver og jeg snakket om på telefon i dag, er endringer på kjøkkenet kundetilvalg som kunden dekker. Under denne forutsetningen er boligen solgt»*

Twisten reiser allikevel to spørsmål. Det første er om forbrukeren har avbestilt endringen i tide. Dersom det ikke er gjort, må nemnda ta stilling til forbrukerens anførsel om at prisen for omprosjektering er for høy.

*a) Tidspunkt for avbestilling*

Kjøpekontrakten ble inngått den 31. mai 2022. Endringsordre nr. 542.2 som gjelder omprosjektering og betongarbeider i forbindelse med ny søyleløs planløsning, ble signert av forbrukeren den 29. desember 2022. Forbrukeren har påført endringsordren noen kommentarer. Bla. at han ikke aksepterer kostnadene for omprosjektering og utførelse av betong og derfor vil beholde den opprinnelige planløsningen med to søyler. (s. 35). Denne avgjørelsen fastholder og begrunner forbrukeren mer utfyllende i en e-post til entreprenøren den 31. januar 2023. Han skriver bla.: *"Å fjerne søylen på kjøkkenet har ikke en verdi på kr 165 000 for meg, så da velger jeg heller å beholde opprinnelig planløsning med to søyler i den nye planløsningen"*. Etter nemndas syn er beskjedene fra forbrukeren både den 29. og den 30. desember 2022 å anse som en avbestilling av deler av endringsordren. Spørsmålet er hvorvidt denne avbestillingen ble fremsatt i tide.

Nemnda kan ikke se at entreprenøren har varslet forbrukeren om at han starter prosjektering og senere oppstart av betongarbeidene utover en e-post til forbrukeren den 10. november 2022 der entreprenøren skriver: *"Fint om vi kunne få til et lite møte neste uke en dag slik at vi nå i prosjekteringsfasen får det slik du ønsker"*. I tilsvaret den 13. august 2024 skriver imidlertid entreprenørens advokat at prosjekteringen pågikk fra august 2022 og at endringen allerede var gjennomført i desember 2022/januar 2023.

Fotodokumentasjon som forbrukeren har fremlagt, viser at dekke over 3. etasje (forbrukerens leilighet) ble støpt mellom den 4. august og den 15. september 2023.

Nemnda vil først påpeke at entreprenøren må bære risikoen for arbeid som han utfører frem til endringsordren ble undertegnet, og delvis avbestilt, den 29. desember 2022. Også i tiden etter påhvilete det entreprenøren som den profesjonelle part, et ansvar ved han skulle ha forsikret seg om at partene var enige om en fornuftig planløsning på kjøkkenet før arbeidene startet. Ref. kontraktens pkt. 3. der det står *«Man blir enige om en fornuftig planløsning på kjøkken uten søyler»*. Endringsordren der forbrukeren har bemerket at han *"ikke aksepterer kostnadene for omprosjektering og utførelse av betong og derfor vil beholde den opprinnelige planløsningen med to søyler"*, bekrefter at enighet ikke ble oppnådd. Etter nemndas syn skulle entreprenøren ha stanset prosjekteringen og avklart uenigheten i forbindelse med endringsordren kort tid etter den 29. desember 2022. Dette ble ikke gjort og entreprenøren utførte deretter prosjektering og støpte dekke over forbrukerens leilighet i august /september 2023. Etter nemndas syn må han bære risikoen for de kostnadene dette medførte.

Da forbrukeren får medhold, behøver ikke nemnda ta stilling til om prisen for omprosjektering er for høy.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal frafalle kravet på kr 176 033 eks. merverdiavgift.

## 2.3 *Mur- og flisarbeider*

### 2.3.1 *Partenes anførsler*

Forbrukeren fastholder at han vil ha utført tilleggsarbeidene til riktig pris som er kr 25 551 inkl. merverdiavgift og anfører at han ved flere anledninger har påpekt ovenfor entreprenøren at hans pris på kr 121 132 er alt for høy og ikke i tråd med bestemmelsene om "*nødvendig kostnadsauke eller oppnåelig innsparing for entreprenøren*" i buofl § 42 siste ledd. Forbrukeren påpeker også at mengdene (arealene) i entreprenørens tilbud heller ikke er riktig.

Krav og anførsler gjentas av partene i senere tilsvare og prosesskriv.

### 2.3.2 *Nemndas synspunkter*

Forbrukeren påpeker at riktig pris for tilleggsarbeidene skal være kr 25 551 inkl. merverdiavgift og ikke kr. 121 132 inkl. merverdiavgift slik entreprenøren krever. Når det gjelder mengdene er avviket av mindre betydning. Entreprenøren fastholder at riktig pris er kr 121 132 inkl. merverdiavgift og krever at forbrukeren betaler dette beløpet.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren har frafalt kravet om mengderegulering, men at han fastholder at prisen er for høy og ikke i tråd med bestemmelsene om "*nødvendig kostnadsauke eller oppnåelig innsparing for entreprenøren*" i buofl § 42 siste ledd.

Det er ikke tvilsomt at forbrukeren vil ha de flisene som entreprenøren tilbyr i endringsordre nr 542.68. Nemnda legger til grunn at forbrukeren før flisarbeidene startet, ga entreprenøren beskjed om at prisen er for høy og at han derfor ikke ville undertegne endringsordren. Arbeidene skal derfor utføres på regning, jf. buofl § 42 tredje ledd, og forbrukeren skal betale entreprenøren det han kan dokumentere at flisarbeidene inkludert materialer, arbeidstime og påslag koster.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold etter at entreprenøren har dokumentert hva flisarbeidene inkludert materialer, arbeidstime og påslag koster.

## 2.4 *Kjøkkeninnredning*

### 2.4.1 *Partenes anførsler*

Forbrukeren ønsker å bestille en annen kjøkkeninnredning enn den som leveres i leiligheten. Kjøkkeninnredningen fra leiligheten ønsker forbrukeren å bruke i en hytte og ble derfor enig med kjøkkenleverandøren om at han kunne beholde verdien av kjøkkenet med noen tillegg. I den forbindelse har forbrukeren inngått en egen avtale med kjøkkenleverandøren når det gjelder tilvalg av kjøkkeninnredning og hvitevarer. Tillegg utgjør kr. 88 385,40 inkl. merverdiavgift.

Forbrukeren anfører at denne prisen er for høy fordi han har kalkulert tillegget til kr. 42 162 inkl. merverdiavgift.

### 2.4.2 *Nemndas synspunkter*

Nemnda viser til "*Kjøpsavtale tilvalg*" som forbrukeren har inngått med kjøkkenleverandøren den 17. november 2023. Prisen på tilvalgene inkludert påslag, er kr 88 385,40 inkl. merverdiavgift. Etter nemndas syn er dette en bindende avtale og forbrukeren skal betale dette beløpet.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold

## *2.5 El-billader*

### *2.5.1 Partenes anførsler*

Forbrukeren har bestilt opplegg for el-billader til kr 1 600, men ikke selve laderen som entreprenøren også har montert. Entreprenøren har senere demontert både laderen og det elektriske opplegget.

### *2.5.2 Nemndas synspunkter*

Twisten som gjelder tillegg for el-billader, er løst.

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

- Forbrukeren får medhold og skal ikke betale kr 220 041 inkl. merverdiavgift (kr 176 033 eks. merverdiavgift) for prosjektering.
- Forbrukeren får medhold etter at entreprenøren har dokumentert hva flisarbeidene inkludert materialer, arbeidstid og påslag koster.
- Forbrukeren får ikke medhold og skal betale kr 88 385 inkl. merverdiavgift for endring av kjøkkeninnredning.
- Twisten som gjelder el-billader, er løst.