

## Protokoll i sak 768/2014

for

### Boligtvistnemnda

16.12.14

**Saken gjelder:** Krav om levering av vedovner

#### 1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren har fått utarbeidet arkitekttegninger, datert 19. november 2012, til en vertikaldelt generasjonsbolig. I begge enhetene er det inntegnet "peis", plassert mot yttervegg. Arkitekten har utarbeidet en grov beskrivelse. I denne står det bl.a. at det skal være "1 stk peisovn i kvar bolig".

Forbrukeren tar kontakt med innklaget entreprenør og ber om tilbud. Han får som grunnlag overnevnte tegninger og beskrivelse. Entreprenørens tilbud er datert 22. desember 2012.

Han tilbyr seg å bygge "enebolig med leilighet", inklusiv utvendige boder og carport, "i hht vår beskrivelse" for kr 4 266 188 inkl mva. I tilbudet er det ingen henvisning til overnevnte beskrivelse utarbeidet av forbrukerens arkitekt, men det opplyses at "gjeldende tegninger er brukt som prisgrunnlag". Entreprenøren vedlegger en relativt grov beskrivelse av sine leveranser, med en egen oppstilling av hva som *ikke* inngår. Peisovner omtales ikke, hverken under det som *er* inkludert, eller under oppstillingen av hva som *ikke* er med. Hva som inngår opplyses for øvrig å skulle "gjennomgås på et eventuelt kontraktsmøte". Det angis at det forutsettes inngåelse av en kontrakt i hht NS 3426. (egentlig ikke NS men Byggblankett)

I tilsvar til nemnda 18. september 2014 opplyser entreprenøren at det ble avholdt et kontraktsmøte 29. januar 2013, og at partene da snakket om ildsteder og piper. Han hevder at det da ble fortalt at det i oppgitt pris kun var medtatt 2 stk stålpiper a kr 18 000 pr stk, men ikke ovner.

I tilsvar til nemnda 28. oktober 2014 vedlegger imidlertid forbrukeren et referat fra overnevnte møte. Der omtales verken ovner eller piper.

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men i klagen opplyser forbrukeren at arbeidene (trolig på tomte) startet 30. januar 2013.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 6. februar 2013. Han opplyser at han samme dag har hatt møte med arkitekt om "*oppstart arbeidstegning*", og at de "*fant en veldig god løsning med takvinduene*". Tegning av dette skal utarbeides før arbeidet med arbeidstegningene igangsettes.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 8. februar 2013 der hun spør hvem som skal levere de 2 vedovnene, og hvilken pris disse ligger inne med i kontraktsummen.

Entreprenøren svarer 11. februar ved å vise til overnevnte kontraktsmøte 29. januar der han hevder å ha forklart at han *kun* har "*lagt inn stålpiper uten ildsted*". Årsaken opplyses å være at "*det er et hav av leverandører*", og at det som eventuelt legges inn som "standard" erfaringsmessig alltid blir trukket ut igjen. Innlagt verdi for stålpiper opplyses å være kr 18 000 pr stk.

Forbrukeren svarer omgående "*Ok, det har me ikkje fått med oss. Så pluss 40 000 kr der*".

Entreprenøren utarbeider 18. februar 2013 en "*Salgsordre*" som oppsummerer hva som inngår i det som er solgt til forbrukeren. *En* post lyder:

Stålpiper (2 stk a 18 500)

For alle postene oppgis totalsummen til kr 3 976 188 inkl mva.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 13. mars 2013 og foreslår at hun trekker de 2 stålpipene ut av leveransen og heller kjøper piper hos den leverandøren hun vil kjøpe ovnene av.

Forbrukeren oppsøker et firma som selger ovner og kjøper 2 stk vedovn med tilbehør for kr 25 040. I tillegg kjøpes 2 stk stålpiper inkl montering og ytterligere tilbehør for kr 54 160. Hun mottar separate fakturaer, begge datert 24. oktober 2013.

I et BTK (bilag til kontrakt) datert 22. desember 2013 fremgår det at forbrukeren får et fratrukk stort kr 36 000 for 2 stk stålpiper.

Kommunen utsteder 4. mars 2014 ferdigattest for boligen, basert på oppgitt innsendt anmodning 28. februar.

Forbrukeren engasjerer en takstmann som foretar befarings av boligen 5. mars 2013, før overtakelsen. Hans rapport foreligger 12. mars. Det påpekes et relativt stort antall forhold som må utbedres. I et punkt om "*Oppvarming*" opplyses det for "*Vedovn og røykpipe*":

Det er ikke montert pipe og vedovn i boligen. Ut fra opplysninger fra «oppgir navn på person i et prosjekteringsfirma» er det krav til montering av pipe og vedovn som alternativ varmekilde til elektrisk oppvarming. Boligen skal kunne varmes opp dersom el.forsyningen svikter

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at det ble avholdt overtakelsesforretning 14. mars 2014, men protokollen er ikke fremlagt. Det foreligger imidlertid et håndskrevet notat datert samme dag der det i pkt 3 opplyses at "*stue mangler vedovn og pipe*", mens det for "*leilighet*" opplyses at "*montering av pipe mangler*". Notatet er åpenbart forfattet av forbrukeren.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 14. mai 2014, der han bl.a. opplyser at han antar at det meste av det som ble påvist ved overtakelsesforretningen har blitt utbedret.. Vedrørende vedovner og piper opplyses følgende:

Her har vi hele tiden vært veldig klar i talen om at det var i utgangspunktet *med* piper i kontrakten men dette ble trukket ut igjen i BTK (*bilag til kontrakt*), ved møte 29.01.2013 og ved mail 11.02.2013. Vedovner har det aldri vært snakk om at vi skal levere. Vi har som fortalt valgt å ikke levere ildsteder. Piper og ildsted må komme fra samme leverandør. Det er ikke alle leverandører som passer om hverandre

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 30. mai 2014. Der opplyser hun bl.a. at hun mener at vedovner og piper inklusiv montering er med i det som skal leveres i hht kontrakten, når det i denne *ikke* opplyses at det *ikke* er med. Hun anfører dessuten at det er "*med i beskrivelsen og på alle teikningar*", og at ovn og pipe trengs for å få midlertidig brukstillatelse av kommunen. Forbrukeren krever på dette grunnlaget å få tilbake det hun har betalt for kjøp av vedovner, inkl montering, samt for montering av piper. Hun purrer på svar 9. juni.

Entreprenøren svarer 12. juni 2014 at han har bedt en uavhengig tredje part se på saken, slik at han kan få en endelig avklaring "*om videre forløp*".

Forbrukeren skriver til entreprenøren 6. juli 2014 under overskriften "*Reklamasjon på oppføring av bolig...*". Hun viser igjen til at peisovnene viser på tegningene, og at de nevnes i den beskrivelsen som hevdes gitt entreprenøren før han ga sitt tilbud 22. desember 2012. Dessuten vises det igjen til at det *ikke* fremgår av kontakten av dette *ikke* leveres, og at ovner og piper trengs for å kunne søke om midlertidig brukstillatelse. Forbrukeren opplyser at det ved innflytting kun var varmekabler på gulvet i badet. Dermed kreves erstatning stor kr 25 040 for innkjøpte ovner, pluss kr 23 760 for installering av ovner og piper. Kravets størrelse anføres å svare til påført økonomisk tap. Det anmodes om svar innen 2 uker. Dersom kravet avvises, opplyser forbrukeren at hun vurderer å fremme sak for Boligtvistnemnda.

Entreprenøren svarer 20. juli 2014. Han viser til at han i sitt tilbud fra 22. desember 2012 skriver at dette er i hht "*vår leveransebeskrivelse og romskjema*". Dessuten hevder han igjen at han fra dag 1 har vært veldig klar på at det kun var ferdig installerte stålpiper som var medtatt i tilbudet. Kostnaden oppgis totalt til kr 36 000, og det vises til at disse ble trukket ut i hht et bilag til kontrakten. Entreprenøren skriver at "*Peiser/ovner er ikke nevnt i vårt pristilbud, leveransebeskrivelse eller romskjema*". For øvrig vises det til et punkt under "*Særlige bestemmelser*" i kontrakten som opplyses basert på 3426 B, (*ikke fremlagt for nemnda*) der det står at "*stiplede arrangement og inntegnede møbler på tegning er ikke en del av leveransen så fremt det ikke er spesifisert*".

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 10. august 2014. Hun viser til overstående og anfører at entreprenøren skulle levert ovner og piper. Hun krever erstatning for påført utgift til kjøp av ovner (kr 25 040) og kr 23 760 for "*installering*", sum kr 48 800.

Entreprenøren gir tilsvar 18. september 2014. Han anfører at han ikke har opplyst annet enn at piper var medtatt til begge boenheter. Det erkjennes at forbrukeren hadde med seg en egen beskrivelse da hun tok kontakt for å be om tilbud, men entreprenøren påpeker at han utarbeidet en *egen* beskrivelse til tilbudet, der det for øvrig oppgis at "*gjeldende tegninger er brukt som prisgrunnlag*". Entreprenøren hevder også at det ble avholdt et kontraktsmøte 29. januar 2013, og at partene da snakket om ildsteder og piper. Han anfører at det da ble fortalt at det i oppgitt pris kun var medtatt 2 stk stålpiper a kr 18 000 pr stk.

Entreprenøren opplyser for øvrig at han som "goodwill" har levert fast dekke i forbrukerens carport, selv om *det* ikke var medtatt i leveransebeskrivelse og tilbud. Derfor gir han uttrykk for skuffelse over forbrukerens krav, sett i lys av at han har levert mer enn det som kan kreves.

Nemndas sekretariatsleder sender 28. oktober 2014 følgende spørsmål til forbrukeren, med kopi til entreprenøren:

1. Når ble kontrakten signert – dato? Det er opplyst at det er en 3426-kontrakt, men den er ikke fremlagt for nemnda
2. «Entreprenøren» opplyser at det ble avholdt et kontraktsmøte 29. januar 2013, og at det da ble snakket om ildsteder og piper. Han anfører at du ble fortalt at det i oppgitt pris kun var medtatt 2 stk stålpipe, men ikke ovner. Kan du bekrefte møtet og at dette ble omtalt?

I en etterfølgende oppringing fra forbrukeren ble hun også spurt om hun kunne/ville redegjøre nærmere for hvordan hun i klagen for nemnda var kommet frem til oppgitt kr 23 760 for "installering".

Nemndas sekretariatsleder sender e-post til forbrukeren 29. oktober med følgende tekst:

Da forstår vi tallet kr 43 200 som  $kr\ 25\ 040 + kr\ 54\ 160 - kr\ 36\ 000 = kr\ 43\ 200$ . Skal da det bety at det er dette du krever refundert, og *ikke* kr 48 800 som oppgitt på side 2 i klageskjemaet? Merker oss også at du legger til grunn at den uttrekkssummen du fikk for de 2 pipene, til sammen kr 36 000, *kun* omfattet selve pipene og ikke monteringen av disse. Står det noe i uttrekksbilaget om hva som var inkludert?

Forbrukeren svarer samme dag at hun ikke husker datoen for signering av kontrakt, men hun bekrefter kontraktsmøtet 29. januar 2013 og vedlegger referatet datert 3. februar, signert av entreprenøren. Der omtales verken ovner eller piper, og forbrukeren hevder at det ikke ble snakket om slike i møtet. Hun bemerker for øvrig at kontrakten trolig ble signert *før* møtet, siden det i overnevnte referat fremgår at en rekke arbeider blir igangsatt.

Når det gjelder kravet knyttet til "installering", opplyser hun at hun mener at installering av piper, samt installering og levering av vedovner er med i kontrakten med entreprenøren. Hun viser til at hun selv har betalt og koordinert dette arbeidet og at entreprenøren derfor skal dekke utgiften. Den opplyses å være kr 43 200 i hht fremlagte fakturaer fratrukket kreditert beløp for 2 piper. ( $25\ 040 + 54\ 160 - 18\ 000 \times 2$ ) Kravet opplyses å dekke det som er betalt for installering av piper samt kjøp og installering av vedovner. (*I klagen for nemnda kreves imidlertid kr 48 800 for det samme*)

Vedrørende entreprenørens utsagn om gitt "goodwill" i form av levering av fast dekke i carporten, stilles det spørsmålstegn ved om dette var ment som en kompensasjon for manglende ovner. Forbrukeren anfører at *det* i så fall burde vært avklart på forhånd, og at det ellers ikke er relevant for saken.

Nemndas sekretariatsleder sender 29. oktober 2014 følgende spørsmål til forbrukeren, med kopi til entreprenøren:

Da forstår vi tallet kr 43 200 som  $kr\ 25\ 040 + kr\ 54\ 160 - kr\ 36\ 000 = kr\ 43\ 200$ . Skal da det bety at det er dette du krever refundert, og *ikke* kr 48 800 som oppgitt på side 2 i klageskjemaet? Merker oss også at du legger til grunn at den uttrekkssummen du fikk for de 2 pipene, til sammen kr 36 000, *kun* omfattet selve pipene og ikke monteringen av disse. Står det noe i uttrekksbilaget om hva som var inkludert?

Forbrukeren svarer 30. oktober:

Ja det er 43 200 kr me krev refundert.

Entreprenøren gir tilsvar 3. november 2014. Han vedlegger e-posten fra 11. februar 2013 der forbrukeren bekrefter mottatt beskjed om at ovnene ikke er oppfattet av leveransen, og sin e-post fra 13. mars 2013 der forbrukeren anbefales å trekke ut de 2 pipene. Han opplyser at det *"har vært snakk om pipe levert og montert til kr 18.000,- pr stk"*, men han erkjenner at det *"hele"* kun er *"omtalt som stålpipe"*.

## **2. Sakens rettslige sider**

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for opplyst inngått avtale basert på Byggblankett 3426 B. (*Ikke fremlagt for nemnda*)

### *2.1 Innledning*

Forbrukeren har fått utarbeidet arkitekttegninger, datert 19. november 2012, til en vertikaldelt generasjonsbolig. I begge enhetene er det inntegnet *"peis"*, plassert mot yttervegg. Arkitekten har utarbeidet en grov beskrivelse. I denne står det bl.a. at det skal være *"1 stk peisovn i kvar bolig"*.

Forbrukeren tar kontakt med innklaget entreprenør og ber om tilbud. Han får som grunnlag overnevnte tegninger og beskrivelse. Entreprenørens tilbud er datert 22. desember 2012. Han tilbyr seg å bygge *"enebolig med leilighet"*, inklusiv utvendige boder og carport, *"i hht vår beskrivelse"* for kr 4 266 188 inkl mva. I tilbudet er det ingen henvisning til overnevnte beskrivelse utarbeidet av forbrukerens arkitekt, men det opplyses at *"gjeldende tegninger er brukt som prisgrunnlag"*. Entreprenøren vedlegger en relativt grov beskrivelse av sine leveranser, med en egen opplisting av hva som *ikke* inngår. Peisovner omtales ikke, hverken under det som *er* inkludert, eller under opplistingen av hva som *ikke* er med. Hva som inngår opplyses for øvrig å skulle *"gjennomgås på et eventuelt kontraktsmøte"*. Det angis at det forutsettes inngåelse av en kontrakt i hht NS 3426. (*egentlig ikke NS men Byggblankett*) Arbeidstegningene ønskes utarbeidet av egen arkitekt.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at arbeidene ble startet opp 30. januar 2013. Det dreier seg da åpenbart om grunnarbeidene, for i en e-post fra entreprenøren 6. februar 2013 opplyser han at han samme dag har hatt møte med arkitekt om *"oppstart arbeidstegning"*, og at disse først skal utarbeides etter at det er gjort korrigeringer knyttet til noen takvinduer.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 8. februar 2013 der hun spør hvem som skal levere de 2 vedovnene, og hvilken pris disse ligger inne med i kontraktsummen.

Entreprenøren svarer 11. februar ved å vise til overnevnte kontraktsmøte der han hevder å ha forklart at han *kun* har *"lagt inn stålpipe uten ildsted"*. Årsaken opplyses å være at *"det er et hav av leverandører"*, og at det som eventuelt legges inn som *"standard"* erfaringsmessig alltid blir trukket ut igjen. Opprinnelig innlagt verdi for stålpipe opplyses å ha vært kr 18 000 pr stk, men det vises til at pipene senere ble trukket i hht et vedlegg til kontrakten.

Partene kommer ikke til enighet. Det ender med at forbrukeren selv går til innkjøp av ovner og pipe, og betaler for montering. Entreprenøren avslår kravet om at han skal refundere utgiftene. Forbrukeren fremmer derfor sak for Boligtvistnemnda 10. august 2014. Hun krever erstatning for påført utgift fordelt på kr 25 040 for ovnene, og kr 23 760 for monteringen, til sammen kr 48 800. I monteringssummen har da også med kostnaden knyttet til pipene.

## 2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at peisovnene er inntegnet på kontraktstegningene som ble utarbeidet av hennes arkitekt og levert entreprenøren sammen med en beskrivelse før han ga sitt tilbud. Hun viser også til at de nevnes i den beskrivelsen entreprenøren fikk. Forbrukeren erkjenner at ovner og piper ikke nevnes i entreprenørens beskrivelse som fulgte hans tilbud fra 22. desember 2012, men hun anfører at disse likevel skulle vært levert fordi det ikke fremgår av kontakten av de ikke leveres, og at ovner og piper trengs for å kunne søke om midlertidig brukstillatelse. Hun opplyser for øvrig at det ved innflytting kun var varmekabler på gulvet i badet, og at *det* var eneste leverte varmekilde.

Entreprenøren viser til at han i sitt tilbud skriver at dette er i hht "vår leveransebeskrivelse", og anfører at peiser/ovner ikke er nevnt i tilbudets vedlagte leveransebeskrivelse. Han erkjenner imidlertid at forbrukerens arkitekttegninger ble brukt som "prisningsgrunnlag". Han hevder at han fra dag 1 har vært veldig klar på at det *kun* var ferdig installerte stålpiper som var medtatt i tilbudet. Spesielt viser han til et avholdt kontraktsmøte 29. januar 2013 der han hevder at partene snakket om ildsteder og piper, og at forbrukeren der ble fortalt at det i oppgitt pris *kun* var medtatt 2 stk stålpiper a kr 18 000 pr stk. Entreprenøren viser for øvrig til et punkt under "Særlige bestemmelser" i kontrakten (*ikke fremlagt for nemnda*) der det opplyses å stå at "stiplede arrangement og inntegnede møbler på tegning er ikke en del av leveransen så fremt det ikke er spesifisert".

## 2.3 Nemndas synspunkter

Hvorvidt vedovnene var med i entreprenørens tilbud, beror på en tolkning. Noen felles partsoppfatning foreligger ikke i nærværende sak, og da må tilbudet fortolkes objektivt. Som framhevet i Rt-2011-670 Nye Major, avsnitt 37, skal det ved denne fortolkningen legges vekt på hvordan forbrukeren hadde grunn til å oppfatte tilbudet. Dette gir anvisning på en helhetsvurdering hvor det enkelte utsagn i et tilbud eller en avtale ikke kan leses isolert, men må ses i sammenheng med avtalesituasjonen generelt, se framhevelsen av dette helhetsperspektivet i Rt-2012-1729 Mika dommen, se avsnittene 67 og 101.

Som grunnlag for entreprenørens pristilbud, sendte forbrukeren over arkitektens tegninger og beskrivelser. Både på tegninger og i beskrivelsen framgår det klart at vedovner skal med. Forbrukeren hadde derfor en nærliggende forventning om at entreprenøren ville gjøre det klart for ham dersom ovnene *ikke* var med i tilbudet.

I tilbudet av 22. desember 2012 heter det at "Boligen kan leveres ihht til vår beskrivelse ...". Det tas imidlertid ikke noe forbehold om at vedovnene ikke er tatt med. I den vedlagte beskrivelsen er det satt opp en liste til slutt over hva som *ikke* er med i leveransen. Vedovner nevnes heller ikke der, noe som hadde vært svært naturlig. Dessuten vises det to steder i tilbudet til prisgrunnlaget fra arkitekten. I andre kulepunkt på første side heter det at "Gjeldende tegninger er brukt som prisningsgrunnlag", og i fjerde kulepunkt "Ellers refereres det til leveransebeskrivelse".

Sett på bakgrunn av det prisgrunnlaget forbrukeren sendte over til entreprenøren, finner nemnda det rimelig at forbrukeren antok at vedovnene var med i tilbudet. Uansett må den uklarhet som har oppstått på dette punktet, gå ut over entreprenøren som forfattet tilbudet og som er den profesjonelle part i forholdet.

I tilbudet heter det videre at "Hva som inngår i under leverandørers gjennomgås på ett evt kontraktsmøte". Partene er uenige om hvorvidt entreprenøren orienterte om hva som inngikk i

leveransen før kontrakten ble signert. Den usikkerheten som oppstod må gå ut over entreprenøren som den profesjonelle part.

Entreprenøren har videre påberopt seg et punkt under "*Særlige kontraktsbestemmelser*" i kontrakten hvor det heter at "*stiplede arrangement og inntegnede møbler på tegning er ikke en del av leveransen så fremt det ikke er spesifisert*". Ovner kan imidlertid ikke likestilles med "*arrangement og inntegnede møbler*", men blir å anse som faste innretninger.

På denne bakgrunnen får forbrukeren medhold i sitt krav om at entreprenøren skal dekke utgiftene til vedovner.

Når det gjelder pipene stiller det seg imidlertid annerledes. Forbrukeren må godta at kostnaden med installering var med i oppgitt pris stor kr 18 000 pr pipe, og at hun således også har fått fratrukk for installeringen i vedlegget til kontrakt 22. desember 2013. At kostnaden er "riktig" indikeres også av den fakturaen forbrukeren har fremlagt som viser at de pipene hun kjøpte kostet kr 12 160 pr stk, mens monteringskostnaden oppgis til kr 8 000.

Nemnda kommer således til at entreprenøren kun skal dekke forbrukerens utgift til 2 ovner, som krevd og dokumentert til kr 25 040.

### **3. Konklusjon**

- Entreprenøren skal dekke forbrukerens utgift stor kr 25 040 til kjøp av ovner, inkl montasje