

Protokoll i sak 509/2009

for

Boligtvistnemnda

04.02.10

Saken gjelder: Uenighet om pris, og hvorvidt garasje er inkludert i kontrakt

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 13. juni 2008 "*kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*". Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 1 789 400. Dette er i hht pkt 5.3 basert på prisindeks pr 15.04.08. Det opplyses at vederlaget er i hht et "*pristilbud på ny enebolig*", datert samme dag som kontrakten. I tilbudet listes det opp hva som inngår i leveransen, og det fremgår at det før avtalte tilleggsposter, som for øvrig utgjør kr 153 400, er tatt utgangspunkt i et av entreprenørens "*kataloghus*".

Første post i kostnadsoppsettet lyder:

Pris bolig Tradisjon 545 med innredet loft revidert iht. tegninger datert 02.09.07, sist revidert 14.05.08:
kr 1 636 000.

Ovennevnte beløp er i hht "*Prisliste – ferdighus*" som opplyses å være basert på indeksen fra 15.04.08, med gyldighet til 15.08.08. Det opplyses også at prisene bygger på "*leveransebeskrivelse av august 2005*".

Leveransebeskrivelse, tegninger og tilbud baderomsinnredning er vedlegg til kontrakten. Av beskrivelsens pkt 1.00 fremgår det bl.a. at grunn- og betongarbeider ikke inngår i entreprenørens leveranser.

En "*byggemeldingstegning*" datert 20. mai 2008, åpenbart tegnet for forbrukerne, viser en frittliggende garasje. Denne inngår ikke blant vedleggene til kontrakten.

Entreprenørens kataloghus, som danner grunnlaget for forbrukernes bolig, gjengitt i huskatalogen, viser en støpt garasje med takterrasse i betong inntegnet inntil boligen, men denne garasjen er ikke inntegnet på kontraktstegningene. I katalogen er det også angitt en tekst om at hustypen leveres "*inkludert garasje*".

Forbrukerne skriver til entreprenøren 18. desember 2008. Byggingen har enda ikke kommet i gang, men det er angivelig avholdt et *"trekantmøte / formøte"*. Forbrukerne opplyser at de allerede i juni 2007 tok kontakt med entreprenøren for levering av bolig, og at det kataloghuset de ønsket å ta utgangspunkt i, på dette tidspunktet, hadde en pris i hht entreprenørens prislister på kr 1 434 400. De viser til at boligens listepris har steget med om lag kr 200 000 på vel ett år, noe de finner urimelig, da prisstigningen i hht SSB-indeksen angivelig er vesentlig lavere.

Brevet omhandler også en rekke andre forhold, men ingen av disse skal behandles i Boligtvistnemnda. Forbrukerne ber imidlertid om at *"kontrakten reforhandles med åpenhet for å diskutere hva som er rimelig i henhold til overnevnte punkter"*.

Entreprenøren svarer 5. januar 2009. Han opplyser at listeprisen økte fra 15.03.07 til 15.04.08 med kr 202 200, og at det utgjør *"noe mer enn indeksen som i samme tidsrom økte med 7,91%"*. Han argumenterer imidlertid med at prisøkningen var nødvendig da han ikke kunne forsvare kostnadene med bygging etter førstnevnte prislister, i tillegg til at han hevder han generelt står fritt til selv å bestemme pris. Også de andre forholdene som forbrukerne tok opp i sitt brev kommenteres. Entreprenøren konkluderer med at det ikke foreligger noe grunnlag for å kreve at kontrakten reforhandles.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 8. januar 2009. De hevder bl.a. at entreprenørens representant, i de møtene som fant sted etter første pristilbud sommeren 2007, (ikke fremlagt for nemnda) hele tiden opplyste at det ikke ville komme noen prisøkning ut over SSB sin indeks, mens prisen i kontrakten utgjør en økning på nærmere 15 %, mot indeksens 7,9 %.

Av forhold nemnda skal behandle, hevdes det også at det i kontraktsmøtet muntlig ble avtalt at *"garasje var inkludert med port, dør, treverk og rekkverk samt garasjetak / uteoppholdsplass dvs at hele garasjen skal utføres i tre og betong"*. Forbrukerne hevder at de da også gjorde det klart at de *"ikke ønsket en garasje med utseende som en bunker"*.

Forbrukerne ber om et avklaringsmøte med entreprenøren, før prosessen fortsetter.

Det avholdes møte 14. januar 2009, og entreprenøren skriver til forbrukerne 21. januar. Han står fast ved at garasjen ikke er inkludert i kontrakten, men opplyser at han gjerne kan levere tømmerarbeidene inkl *"tømmermaterialene"* til denne om det er ønskelig. Han gir et pristilbud stort kr 100 000, der det fremgår at forbrukerne har fått en *"rabatt"* stor kr 33 000. Det presiseres at rabatten skal anses som et forsøk på å få til en *"minnelig løsning pga. uenighet rundt garasjen"*.

Forbrukerne engasjerer en takstmann som uttaler seg om forholdene i brev fra 23. mars 2009. Han viser til entreprenørens huskatalog som viser garasje inntegnet til den aktuelle hustypen, og hevder at *det* må forstås dit hen at *"garasjen er inkl i listepris / tilbud"*. Det anføres at entreprenøren i sitt tilbud fra 13. juni 2008, (samme dag som kontrakten signeres) ikke har tatt noe forbehold om at garasjen *ikke* leveres. Det hevdes også at det samme gjelder selv om garasjen ikke skal bygges inn til husveggen, men nå som en frittstående garasje *"ut til veikant pga høyde / nivåforskjeller"*. Det kreves derfor at entreprenøren vederlagsfritt skal oppføre garasjen, i hht til beskrivelse gitt i tilbudet fra 21. januar 2009.

Når det gjelder listeprisøkningen, erkjenner han at entreprenøren står fritt til å øke sine listepriiser etter andre kriterier enn SSB sin indeks, men det hevdes at *det* betinger at *"kjøper /*

forbruker gjøres oppmerksom på dette". Det anføres at forbrukerne la den første listeprisen på kr 1 434 400 til grunn for sitt "budsjett".

Entreprenøren svarer forbrukerne 6. april 2009. Han fremsetter 3 alternative forslag til løsning, men poengterer at ingen av disse medfører noen "innrømmelser", da de kun er ment som et forsøk på å finne en minnelig ordning:

Alt. 1.

Kontrakten kanselleres. HHF (entreprenøren) beholder innbetalt avdrag kr 35 788 som betaling for tegninger og søknader som hittil er utført. Dere får dermed rett til å bruke tegningene for dette prosjektet. Forslaget innebærer at vi ikke foretar ytterligere prosjektering, og at dere må skaffe nye ansvarlige søkere, prosjekterende og kontrollerende for prosjektet

Alt. 2

Tilbudsprisen for garasjen kr 100 000 ifølge tilbud av 21.01.09 reduseres til kr 75 000

Alt. 3

Partene blir enige om å forelegge tvisten for Boligtvistnemnda. HHF sender inn saken. Boligtvistnemnda vil deretter kontakte dere

Det forutsettes at det ikke foreligger andre tvistesporsmål som partene har kjennskap til.

Entreprenøren ber om svar innen 14. april 2009.

(På fremlagt kopi av brevet, er det for hånd påført at forbrukerne aksepterte alt. 3 i telefon fra 6. april) *Det gjøres også skriftlig 15. april 2009.*

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 24. april 2009. Han redegjør for saken i hht overstående, og erkjenner at forholdet omkring garasjen *ble* omtalt under kontraktsforhandlingene. Han hevder imidlertid at han da bare tilbød seg vederlagsfritt å levere "garasjeport og dør" når forbrukerne senere skulle bygge garasje, uten at noe mer var inkludert. Med henvisning til katalogtegningen som viser garasje, anføres det at denne er inntegnet i betong, med unntak for port, dør og terrasserekkverk, men da betongarbeidene ikke inngår i kontrakten, hevdes det at dette også må gjelde for betongarbeidene til garasjen. Entreprenøren anfører dermed at det kun er "porten, døren og terrasserekkverket som inngår i HHF's pris på standard hustype". Han hevder at teksten i katalogen om at garasjen er inkludert, må forstås dit hen at det bare gjelder for en garasje som vist på tegningen, men at det ikke kan gjelde når forbrukerne, som her, har valgt å bygge en frittstående garasje annet sted på tomta. Det vises til at garasjen verken er omtalt eller vist i kontrakten eller vedleggene til denne, og at forbrukerne burde forstå at en frittliggende garasje ikke kunne være medtatt i tilbudet.

Vedrørende kontraktssummen, vises det til at forbrukerne har godtatt denne ved å signere kontrakten, og det opplyses at listeprisøkningen skyldes en rekke forhold så som "erfaringstall fra gjennomførte byggeoppdrag, endringer i standardbeskrivelse vedrørende leveranser, utstyr og utførelser, endrede offentlige krav, markedsvurderinger mv."

Forbrukernes takstmann gir tilsvar 25. mai 2009. Han hevder at entreprenøren ikke har anledning til å "øke" listeprisen fra 15.03.07 med mer enn kr 113 286, basert på SSB sin prisøkning fra 15.03.07 til 15.04.08, fordi han ikke gjorde forbrukerne oppmerksom på prisøkningen ut over indeks før kontrakten ble signert.

Når det gjelder garasjen, hevdes det igjen at denne må være inkludert i tilbud og kontrakt, da entreprenøren ikke har tatt forbehold om at den ikke er inkludert, uavhengig av garasjens plassering.

Entreprenøren gir tilsvar 3. juni 2009. Intet spesielt nytt.

Forbrukerne gir tilsvar 28. juni 2009. De anfører at de aldri fikk se prislista fra 2008 før kontrakten ble signert, og at de derfor hele tiden forholdt seg til at prisøkningen i forhold til prislista fra 2007 kun ville bli i hht SSB sin indeks.

Det hevdes igjen at det hele tiden har vært forutsatt at garasjen var inkludert i prisen, uavhengig av hvor på tomta denne skulle bygges.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

1. Prisøkning

Forbrukerne opplyser at de allerede i juni 2007 tok kontakt med entreprenøren for levering av bolig, og at det kataloghuset de ønsket å ta utgangspunkt i, på dette tidspunktet, hadde en pris i hht entreprenørens prisliste på kr 1 434 400. De viser til at boligens listepris, som også ble grunnlag for avtalt vederlag i kontrakt, har steget med kr 202 200 på vel ett år, noe de finner urimelig, da prisstigningen i hht SSB-indeksen kun er 7,91 %, beregnet av takstmannen til kr 113 286. De anfører også at de aldri fikk se prislista fra 2008 før kontrakten ble signert, og at de derfor hele tiden forholdt seg til at prisøkningen i forhold til prislista fra 2007 kun ville bli i hht SSB sin indeks, noe de hevder også entreprenøren opplyste om.

Det erkjennes at entreprenøren i utgangspunktet står fritt til å øke sine listepriser etter andre kriterier enn SSB sin indeks, men det hevdes at han ikke kan øke listeprisen som utgangspunkt for pris i kontrakt, uten at dette på forhånd er informert om. Dermed fremsettes det krav om at avtalt vederlag i kontrakt skal reduseres med kr 113 286.

Entreprenøren avviser kravet. Han viser til at forbrukerne har godtatt prisen ved å signere kontrakten, og anfører at han står fritt til å justere sine listepriser når han finner det nødvendig. Den aktuelle listeprisøkningen hevdes å være et resultat av innhentede *"erfaringstall fra gjennomførte byggeoppdrag, endringer i standardbeskrivelse vedrørende leveranser, utstyr og utførelser, endrede offentlige krav, markedsvurderinger mv"*.

Nemnda legger til grunn at det er inngått en kontrakt mellom partene med angitt avtalt vederlag, og at forbrukerne ikke har sannsynliggjort at det forelå noen avtale med entreprenøren om at listeprisen fra 2007 skulle danne grunnlaget for endelig kontraktsbeløp, kun justert for prisstigning i hht SSB. Entreprenøren har generelt anledning til å fastsette sine listepriser uavhengig av SSB sin indeks, og det har i dette tilfellet, etter nemndas vurdering, ingen betydning at forbrukerne ikke på forhånd ble orientert om at prisøkningen ble større enn den SSB-indeksen tilsa. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2. Garasje

Forbrukerne viser til entreprenørens tegning i huskatalogen viser garasje inntegnet til den aktuelle hustypen som danner utgangspunktet for boligen, og hevder at *det* må forstås dit hen at garasjen var og er inkl i listepris, tilbud og dermed kontrakt. De anfører at entreprenøren i sitt tilbud fra 13. juni 2008, (samme dag som kontrakten signeres) ikke har tatt noe forbehold om at garasjen *ikke* leveres. Det hevdes også at det samme gjelder selv om garasjen ikke skal bygges inn til husveggen som vist i katalogen, men nå som en frittstående garasje.

Forbrukerne hevder også at det i kontraktsmøtet muntlig ble avtalt at garasje var inkludert med port, dør, treverk og rekkverk samt garasjetak og uteoppholds plass, og at han dermed hadde grunn til å forvente at hele garasjen skulle utføres av entreprenøren, i tre og betong. Forbrukerne krever at entreprenøren vederlagsfritt skal oppføre garasjen, i hht til beskrivelse gitt i tilbudet fra 21. januar 2009.

Entreprenøren erkjenner at forholdet omkring garasjen *ble* omtalt under kontraktsforhandlingene. Han hevder imidlertid at han da bare tilbød seg vederlagsfritt å levere garasjeport og dør når forbrukerne senere skulle bygge garasje, uten at noe mer var inkludert. Med henvisning til garasjen på katalogtegningen, anføres det at denne er inntegnet i betong, med unntak for port, dør og terrasserekkverk, men da betongarbeidene i hht beskrivelsen ikke inngår i kontrakten, hevdes det at dette også må gjelde for betongarbeidene til garasjen. Entreprenøren anfører dermed at det kun er garasjeporten, døren og terrasserekkverket som inngår i hans listepri s på standardhustypen. Han hevder at teksten i katalogen om at garasjen er inkludert, må forstås dit hen at det bare gjelder for en garasje som vist på tegningen, men at det ikke kan gjelde når forbrukerne, som i dette tilfellet har valgt å bygge en frittstående garasje et annet sted på tomten. Det vises også til at garasjen verken er omtalt eller vist i kontrakten eller vedleggene til denne, og at forbrukerne derfor burde forstå at en frittliggende garasje ikke kunne være medtatt i tilbudet.

Nemnda legger til grunn at verken tilbudsbrev, kontrakt, kontraktstegninger eller beskrivelse angir at entreprenøren skal levere noen garasje. Selv om katalogtegningen viser garasje i tilknytning til boligen, en denne ikke en del av kontraktsgrunnlaget. Da forbrukerne selv har ansvaret for alle betongarbeider, og det rimelig klart fremgår av katalogtegningen at garasjen er tenkt utført med gulv, vegger og tak i betong, er garasjeport, dør og terrasserekkverk det eneste som må anses å inngå i den listepri s som danner grunnlaget for avtalt vederlag i kontrakt, slik også entreprenøren erkjenner er tilfelle. Entreprenøren skal derfor uten tillegg i pris levere og montere port og dør til den garasjen forbrukerne skal oppføre. Da det antas at det ikke er aktuelt med terrasserekkverk på en frittstående garasje, skal forbrukerne krediteres for det beløp entreprenøren sparer ved ikke å levere denne ytelsen. Alternativt kan forbrukerne velge å la entreprenøren også kreditere for port og dør, inkl montering. Type og kvalitet fremgår av leveransebeskrivelsens pkt 9.03. For øvrig gis forbrukeren ikke medhold.

3. Konklusjon

- Entreprenøren skal levere og montere port og dør til den garasjen forbrukerne skal oppføre. Forbrukerne skal krediteres for det beløp entreprenøren sparer ved ikke å levere rekkverk til terrasse. Alternativt kan forbrukerne velge å la entreprenøren også kreditere for port og dør, inkl montering. Type og kvalitet fremgår av leveransebeskrivelsens pkt 9.03. For øvrig gis forbrukeren ikke medhold.