

Protokoll i sak 517/2009

for

Boligtvistnemnda

29.04.10

Saken gjelder:

Avbestilling

1. Sakens faktiske sider

Entreprenørens forhandler og forbrukeren inngår "*Bestillingsavtale*" 25. juni 2008. Ved denne avtales det at entreprenøren skal starte utarbeidelsen av et kontraktsforslag som skal oversendes forbrukeren.. Vederlaget fastsettes til kr 1 191 600 for et av entreprenørens kataloghus. Forbrukeren har egen tomt. Det angis at boligen skal husbankfinansieres.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 1. oktober 2008, og minner om at hun i hht kontraktens pkt 6.2 må fremlegge finansieringsbevis senest 4 uker før avtalt byggestart. (Kontrakten er imidlertid enda ikke signert) Han skriver bl.a. at:

Vi presiserer at det lånetilsagn/finansieringsbevis som Dere fikk i banken når dere valgte å skrive kontrakt med entreprenør umiddelbart nå må fornyes slik at det gjelder frem til tidspunktet som ovennevnte reservasjon "banksperre" skal etableres.

Et meget godt alternativ er at Dere benytter vedlagte blankett og sørger for at denne "banksperren" umiddelbart blir etablert

Partene inngår 16. oktober 2008 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig*". Vederlaget angis i pkt 5.1 til kr 1 201 790. Inkludert i dette er diverse tillegg for endringer som forbrukeren ønsket i forhold til standardleveransen. Ingen av partene tar forbehold, jf pkt 3.1. I pkt 13 om eventuell "*Avbestilling*" før det er gitt igangsettingstillatelse, avtales det at forbrukeren skal betale 5 % av kontraktsummen, oppgitt til kr 60 090.

Vedleggene viser bl.a. hva som inngår i entreprenørens leveranser, og hva forbrukeren selv skal stå for selv.

Overnevnte signerte kontrakt er fremlagt av entreprenøren. I klagen for nemnda la forbrukeren frem en ikke signert kontrakt som opplyses å "*Erstatte avtale dato 2008-10-10*". I denne er vederlaget i pkt 5.1 oppgitt til kr 1 274 190, og det eventuelle avbestillingsbeløpet før igangsettingstillatelse angis til kr 63 710, jf pkt 13.

(I hht et brev fra entreprenøren fra 2. juli 2009 ble denne sendt forbrukeren 11. juni 2009, men aldri signert.)

Forbrukeren, som opplyser at hun er 100 % ufør, og bor alene med ett barn, søker Husbanken om huslån, men får avslag på dette i brev fra 26. november 2008. Begrunnelsen er at:

...den samlede lånebelastningen blir alt for høy sett i forhold til husstandens inntekt

Forbrukeren sender e-post til entreprenørens forhandler 4. desember 2008, og informerer om at hun ikke fikk lån som forventet i Husbanken, til tross for at hun angivelig hadde en egenkapital på hele 60 %, mot det hun trodde var "vanlig" 20 %. Hun uttrykker et håp om at det ikke skaper problemer at hun nå avbestiller boligen, da produksjonen av denne enda ikke har startet.

Forhandleren svarer samme dag ved å vise til den inngåtte kontrakten med entreprenøren. Han anmoder om at forbrukeren ringer, slik at han kan få forklare hvilke konsekvenser avbestillingen får for forbrukeren. Forbrukeren svarer at hun helst vil ha "*konsekvensene tilsendt*", eller at hun kan "*kontakte hovedkontoret selv*". Forhandleren svarer ved å vise til kontraktens pkt 13 om at forbrukeren, ved avbestilling på dette tidspunktet må betale 5 % av kontraktssummen, dvs kr 60 090. Han foreslår imidlertid at man tar en prat rett over nyttår fordi rentene angivelig er på vei nedover, og fordi Husbanken da har fått "*fylt opp potten*" igjen slik at det kan bli enklere å få lån. Forbrukeren svarer at:

Jeg er klar over at jeg må betale kr 60 089,50. Dere får bare sende regning

Forbrukeren skriver til entreprenøren 19. juni 2009. Hun anfører at det "*må ha skjedd en feil eller en missforståelse*", med henvisning til kontrakten, og viser til at Husbanken avsto hennes lånesøknad allerede i november 2008 fordi hun er "*100 % uføretrygdet og har ansvaret for ett barn alene*". Hun opplyser også at det i ettertid har vist seg at hun ikke formeldt var eier av den tomta hun skulle bygge på, men at dette forholdet fortsatt er "*under bearbeiding*".

Forbrukeren hevder at hun ikke har noen skyld i at hun ikke fikk banklån, og poengterer at hun heller aldri har fremlagt dokumentasjon i form av finansieringsbevis eller lånetilsagn for entreprenøren. Hun anfører at entreprenøren og hans forhandler burde ha bedt henne fremskaffe et lånetilsagn *før* kontrakten ble inngått. Forbrukeren viser til buofl § 52 om "*Avbestilling*", tredje ledd, der det fremgår at entreprenøren ikke kan kreve erstatning dersom avbestillingen skyldes forhold som "*...ligg utanfor forbrukarens kontroll*".

Forbrukeren viser også til brevet fra entreprenøren fra 1. oktober 2008 om at *det "finansieringsbeviset/lånetilsagnet som jeg fikk i banken når jeg skrev kontrakt måtte fornyes"*. Hun poengterer at det aldri ble spurt om, eller forlangt fremlagt noe slikt dokument før kontraktsignering, og anfører at entreprenøren burde ha forlangt dette, siden hun selv "*aldri har vært borte i noe som dette før*".

Hun uttrykker et håp om at entreprenøren vil akseptere dette, åpenbart med hensyn til å frafalle kravet om betaling for avbestillingen. Dersom han ikke vil *det*, opplyses det at det vil bli søkt bistand hos Forbrukerrådets advokater.

Entreprenøren svarer 2. juli 2009. Han viser til at forbrukeren fikk tilsendt ny kontrakt med oppjustert pris 11. juni 2009 i hht den signerte kontraktens pkt 17.2, (Åpenbart feil. Må være pkt 17.3) der det heter at:

Kontraktsummen i pkt 5.1 gjelder i 12 måneder regnet fra den dato bestillingen ble signert av forbruker.

Dersom huset ikke er levert innen 12 måneder skal kontraktsum reguleres til den dagsaktuelle prisliste etter 12 måneder. Dette gjøres ved å erstatte denne avtalen med en ny avtale hvor en ny kontraktsum gjelder i ytterligere 12 måneder. Dersom huset ikke er levert innen ytterligere 12 måneder skal kontraktsum ytterligere reguleres til den dagsaktuelle prisliste etter ytterligere 12 måneder osv.

Dersom forbruker ikke signerer en slik ny avtale innen 14 dager etter mottak av ny avtale betraktes dette som en avbestilling og pkt. 13 i avtalen kommer til anvendelse.

Da forbrukeren nå ikke har signert den nye tilsendte kontrakten, angir entreprenøren at han *"anser forholdet som avsluttet."*, og at han derfor vil foreta fakturering i hht den *"gamle kontraktens pkt 13"*. Faktura stor kr 60 090 vedlegges.

Entreprenøren skriver til forbrukeren 24. august 2009, med henvisning til et brev fra forbrukeren fra 8. juli, der hun angivelig returnerer overnevnte faktura. (Brevet ikke fremlagt for nemnda) Entreprenøren opplyser at han opprettholder sitt krav om betaling i hht kontrakt.

Entreprenøren sender inkassovarsel 8. september 2009. Beløp kr 60 140.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 9. september 2009. I eget vedlegg redegjør hun for saken, og hun stiller spesielt spørsmål omkring entreprenørens eventuelle plikt til å sjekke at finansieringen var i orden før kontrakten ble signert.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 10. september 2009. Hun etterlyser svar på stilte spørsmål, og hevder at ikke bare *hun* har skyld i den situasjonen som har oppstått, da entreprenøren ikke har fulgt sine egne rutiner med å kreve fremlagt *"lånetilsagn eller lignende fra bank før kontrakten ble underskrevet"*. Forbrukeren opplyser at hun ikke har noen mulighet for å få lånt kr 60 000, og hun ber om at entreprenøren setter opp en betalingsplan for henne, da *"det er det beste hun kan greie"*. Hun angir også at hun kan godta halv innbetaling.

Forbrukeren opplyser for øvrig at hun har sendt saken til Boligtvistnemnda, etter å ha vært i kontakt med Forbrukerrådet.

Forbrukeren skriver til Boligtvistnemnda 20. september 2009 og opplyser at hun nå har fått låne kr 60 000 privat, og at dette er betalt til entreprenøren for å slippe inkasso. Hun poengterer imidlertid igjen at hun mener entreprenøren har gjort *"feil"* og ikke fulgt sine egne rutiner, og foreslår at han betaler tilbake kr 30 000.

Entreprenørens forhandler skriver til entreprenøren 22. september 2009. Han viser til at bestillingsavtalen ble inngått 25. juni 2008, og opplyser at forbrukeren på dette tidspunktet *"hadde solgt eksisterende bolig og fra denne eiendom delt av en tomt som var gjeldsfri"*. Hun skulle da angivelig *"bo på hytta til huset var ferdig"*. Forhandleren understreker at forbrukeren, på avtaletidspunktet, ble orientert om kostnaden ved eventuelt ikke å fullføre kontrakten, og han vedlegger e-posten fra 4. desember 2008 som hevdes å bekrefte at hun visste at hun måtte betale kr 60 089,50 for avbestillingen.

Entreprenøren gir tilsvaret til klagen 24. september 2009. Han redegjør for saken i hht overstående. Når det gjelder brevet fra 1. oktober 2008 om fornyelse av lånetilsagn/finansieringsbevis, anføres det at dette var en *"masseutsendelse som gikk til alle kunder"*, og at forbrukeren fikk dette før hun mottok og signerte kontrakten. Det bekreftes at forbrukeren har betalt utestående. Kravet om at halve beløpet tilbakebetales avvises.

Forbrukeren gir tilsvar 15. oktober 2009. Hun poengterer at hun ikke avbestilte huset 2. juli 2009 slik entreprenøren angir i sitt brev fra samme dato, men at *det* skjedde allerede umiddelbart etter at hun fikk beskjed om at hun ikke fikk Husbanklån i 2008. Hun bestrider ikke at hun kjente til bestemmelsen i kontraktens pkt 13 om avbestillingsgebyr, men hevder fortsatt at også entreprenøren må ha et ansvar siden han ikke etterspurte noe finansieringsbevis, og angivelig sa at det hastet med å signere kontrakten. Forbrukeren anmoder igjen om å få slippe med å betale halvt beløp.

Entreprenøren svarer 2. desember 2009 at han ikke vil akseptere noen tilbakebetaling.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

Partene inngikk 16. oktober 2008 "*Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig*", der vederlaget i pkt 5.1 avtales til kr 1 201 790. Ingen av partene tok forbehold, jf pkt 3.1. I pkt 13 om eventuell "*Avbestilling*" før det er gitt igangsettingstillatelse, avtales det at forbrukeren skal betale 5 % av kontraktsummen, oppgitt til kr 60 090. Da forbrukeren ikke fikk husbanklån som forventet, avbestilte hun huset 4. desember 2008. Entreprenøren krevde dermed innbetaling av overnevnte beløp, som ble betalt 14. september 2009, etter at forbrukeren først hadde motsatt seg betalingsplikt av hele beløpet, men etter at entreprenøren hadde sendt varsel om inkasso.

Forbrukeren hevder at også entreprenøren må ha et ansvar for den situasjonen som oppstod, ved at han ikke etterspurte noe finansieringsbevis før kontrakten ble signert, og siden han angivelig sa at det hastet med å signere denne. Hun hevder også at entreprenøren ikke kan ha fulgt sine egne rutiner siden han i brevet fra 1. oktober 2008 etterlyste en fornyelse av lånetilsagn/finansieringsbevis, selv om det ikke forelå noe slikt dokument. Til dette svarer entreprenøren at brevet fra 1. oktober var fra en "*masseutsendelse som gikk til alle kunder*", og påpeker at forbrukeren faktisk fikk dette før hun mottok og signerte kontrakten.

Forbrukeren har ikke bestridt at hun kjente til bestemmelsen i kontraktens pkt 13 om avbestillingsgebyr, men anmoder om å få slippe med å betale halvt beløp, stort kr 30 000.

Nemnda har stor forståelse for den vanskelige situasjonen forbrukeren kom i ved at hun ikke fikk det forventede husbanklånet. På den annen side er kontraktens bestemmelse i pkt 13 klar nok, og forbrukeren har bekreftet at hun kjente til denne. Hun har heller ikke tatt noe forbehold om finansiering i kontraktens pkt 3.1. Entreprenøren har ikke kommentert forbrukerens påstand om at han ikke har fulgt sine egne interne rutiner vedrørende eventuell sjekking av at forbrukeren virkelig var i stand til å finansiere kontraktsboligen før kontrakten ble signert, men nemnda kan ikke se at dette har avgjørende betydning, da entreprenøren ikke har noen slik åpenbar lovmessig plikt. Forbrukeren har heller ikke bestridt entreprenørens påstand om at hun nylig hadde solgt sin eksisterende bolig, og gitt uttrykk for at hun hadde fått skilt ut en egen tomt fra denne eiendommen, der den nye boligen skulle stå. Etter nemndas vurdering hadde derfor entreprenøren rimelig grunn til å anta at finansieringen ville ordne seg, selv om forbrukeren var 100 % ufør og bodde alene med ett barn, slik hun opplyser.

Nemnda finner heller ikke at vilkårene for å slippe avbestillingsgebyr i buofl § 52 fjerde ledd er til stede.

Etter dette kommer nemnda til at forbrukeren ikke gis medhold i sitt krav om tilbakebetaling.

3. Konklusjon

- Entreprenøren gis medhold i at han hadde rett til betaling stor kr 60 090 for avbestilt hus