

Protokoll i sak 537/2010

for

Boligtvistnemnda

31.08.10

Saken gjelder: Uenighet manglende kreditering for varmekabler. Krav om kreditering for montering av kjøkkeninnredning. Påstand om overprising.

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren mottar 9. oktober 2007 et pristilbud fra et rørleggerfirma som kan påta seg å etablere vannbåren gulvvarme i en bolig som er tiltenkt solgt forbrukerne.

Med grunnlag i bl.a. overnevnte tilbud og angivelig "*tidligere møter og samtaler*", gir entreprenøren et pristilbud til forbrukerne, datert 17. oktober 2007.

Tilbudet har med 2 prisalternativer, der alternativ 1, stort kr 2 509 343,75 kun har med ferdigstillelse av 1. etg. ekskl. malerarbeid, mens alternativ 2 angir tillegget stort kr 562 900 for ferdigstillelse også av 2. etg. I alternativ 1 opplyses det bl.a. at det er medtatt:

Leveranser / arbeid elektriker 1. etg. + oppstikk	kr 75 200
All skapinnredning:	R.S: kr 70 000

Under et punkt om "*øvrige eventuelle tillegg*" opplyses det at det vil komme et tillegg stort kr 48 200 dersom forbrukerne velger "*overgang til vannvarme med el.kasett kontra varmekabler*". Dertil kommer kr 122 000 for "*boring for jordvarme med varmeveksler*".

Partene inngår "*byggekонтракт*" 20. desember 2007. Det første dokumentet som på første side angis å være "*omfattet av denne kontrakten*", er overnevnte pristilbud fra 17. oktober. Vederlaget avtales til kr 2 805 393,75, basert på pristilbudets alternativ 1, pluss bl.a. tillegg for bl.a. vannbåren varme med kr 48 200 + kr 122 000, ekskl. mva. Teksten om skapinnredning og elektro er den samme som i pristilbudet.

Forbrukerne får brev fra elektrofirmaet 13. august 2008. I brevet har installatøren åpenbart medtatt de leveranser han totalt ser for seg å levere til boligen, dvs både de han skal levere og fakturere overfor entreprenøren, og de tilleggene som angivelig er avtalt direkte med forbrukerne. Han skriver bl.a. at entreprenøren "*blir fakturert med deler av det totalebeløpet som kommer fram her*". Oppsettet har ikke med noen post som konkret nevner noe om varmekabler. (Det fremkommer senere at han fakturerte entreprenøren kr 75 200 i hht kontrakten mellom forbrukeren og entreprenøren. Forbrukerne blir 3. april 2009 fakturert for det resterende beløpet, minus kr 8 550 for færre spotlights enn medtatt i

oversikten. Det fremgår av fakturaen at installatøren har trukket fra de kr 75 200 som han har fakturert overfor entreprenøren)

Entreprenøren skriver til forbrukerne 7. oktober 2008, der han oppsummer alle avtalte endringer med priser. Blant disse opplyses det at *"det er avtalt at tiltakshaver trekker ut hele leveransen vedr. skapinnredning inkl. montering"*. Fradraget utgjør kr 70 000. Brevet er bekreftet med signatur av en av forbrukerne.

Entreprenøren sender e-post til forbrukerne 10. november 2008, med bl.a. beskjed om at de må ferdigstille *"montering av kjøkkeninnredning senest ved utgangen av uke 48"*.

Forbrukerne svarer i e-post fra 12. november 2008. De er åpenbart i ferd med å montere kjøkkeninnredningen, men har angivelig erfart at dette ble meget mer komplisert og tidkrevende enn de hadde trodd. De skriver bl.a. at:

Vi hadde ikke i vår villeste fantasi trodd at vi måtte sette opp dette selv. Da vi ikke er byggkyndige, vil dette ta litt lengre tid

Vi vil også ta med oss kontrakten til en jurist, for å se på lovligheten av dette

Entreprenøren svarer omgående at han *"ikke helt får tak i innholdet i teksten"* i forbrukernes e-post, men at *"kjøkkenproblematikken har vi diskutert og løst"*.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 6. januar 2009, og angir *"foreløpig sluttoppsett"*. Det viser at det gjenstår kr 235 178,12 å betale, og det opplyses at beløpet forfaller når alle restarbeider er slutført. Betaling fant sted 23. januar.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 11. november 2009. Han opplyser at han har blitt kontaktet at elektroinstallatøren som skal ha opplyst at han har problemer med det økonomiske oppgjøret overfor forbrukerne. (Forbrukerne har kjøpt en del tilleggsleveranser direkte fra installatøren) Forbrukerne skal angivelig ha krevd at *"kostnader for varmekabler skal trekkes fra"*, da disse ved kontraktsinngåelsen med entreprenøren ble "erstattet" med vannbåren gulvvarme. Entreprenøren viser til pristilbudet fra 17. oktober 2007, og til kontrakten, og at det der fremgår at tillegget for vannbåren varme er kr 48 200 ekskl. mva. Han poengterer at dette kun er det *tillegget* som kom, og opplyser at den reelle prisen for vannvarmen egentlig var kr 81 200 ekskl. mva. Dermed anføres det at forbrukerne allerede *har fått fradrag for varmekablene*, og at dette ble *"kommunisert klart og tydelig ved bestilling"*.

Forbrukerne svarer med e-post fra 14. november. De hevder at de *"har et pristilbud på varme m/EL kassett på kr 81 000"*, men at dette ikke ble benyttet fordi de skulle ha vannbåren varme. De bekrefter å ha betalt for dette med i alt kr 212 750 inkl mva, (122 000 + 48 2000 + mva) i hht til kontrakten, men hevder fortsatt at de ikke har fått noe fratrukk for de varmekablene som utgikk. Elektroinstallatøren får kopi.

Entreprenøren svarer 18. november ved igjen å vise til at de kr 48 200 kun utgjør det tillegget som kom på grunn av endringen, og at forbrukerne dermed *har blitt "godskrevet"* varmekablene som utgikk.

Elektroinstallatøren sender e-post til forbrukerne 18. november 2009, der han bemerker at forbrukernes uenighet knytter seg til deres avtale med entreprenøren og ikke til han, selv om forbrukerne åpenbart holder tilbake et beløp.

Forbrukerne sender e-post til elektroinstallatøren 21. november 2009, der de ber om en spesifisering på alt elektrikerarbeid som er utført i boligen.

De sender ny e-post 22. november, både til elektroinstallatøren og entreprenøren, der de bl.a. viser til tilbudet fra elektroinstallatøren til entreprenøren fra 9. oktober 2007, stort kr 225 258 inkl mva for etablering av vannbåren varme. De hevder dermed igjen at det beløpet de har betalt entreprenøren (kr 212 750) viser at det ikke kan være gjort noe fratrukk for de varmekablene som utgikk. Det vises også til at elektro delen i kontrakten angir et beløp stort kr 75 200 for *"hele husprosjektet"*.

Entreprenøren svarer 23. november, med kopi til elektroinstallatøren. Han foreslår at det avholdes et avklaringsmøte om saken.

Elektroinstallatøren sender e-post til forbrukerne samme dag, 23. november, der han viser til tilbudet som forbrukerne fikk datert 13. august 2008. Han opplyser at hans opprinnelig tilbud til entreprenøren var på kr 94 500, og at det inneholdt tilbud om etablering av oppvarming med varmekabler i begge etasjer. Da disse utgikk i 2. etg, ble beløpet redusert til kr 75 200, i hht det som oppgis i kontrakten mellom forbrukerne og entreprenøren. Han opplyser at han ikke helt forstår hva forbrukerne ønsker å få spesifisert ut over det de allerede har fått.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 26. november 2009. De opplyser at de vil anmode klagenemnda for håndverkertjenester å gjennomgå kontraktene, da de fortsatt mener de ikke har fått fratrukk for varmekablene. (Saken ble ikke sendt angitt nemnd)

Entreprenøren svarer samme dag med å vise til teksten i kontrakten og brevet fra 18. november 2009.

Forbrukerne sender e-post til elektroinstallatøren 26. november 2009, der de viser hans opprinnelige tilbud overfor entreprenøren på kr 94 500 inkluderte opplegg også i en innredet 2. etg, mens *"endelig"* sum stor kr 75 200 kun har med opplegg i 1. etg. De ber igjen om å få *"en bekreftelse på at de faktisk har fått elektriske arbeider for 75 200 ekskl mva"*.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 26. november 2009, der de igjen hevder at det de har betalt for vannbåren varme fullt ut er hht tilbudet fra elektroinstallatøren, åpenbart det fra 9. oktober 2007. De viser også spesielt til teksten i kontrakten om *"overgang til vannbåren varme med el.kassett kontra varmekabler"* og poengterer at ordet *"kontra"* må forstås som *"sett i forhold til"*, og at varmekablene derfor ikke kan anses som trukket ut.

Entreprenøren svarer samme dag med å be om tid for et møte om saken.

Elektroinstallatøren sender e-post til forbrukerne 2. desember 2009, med kopi til entreprenøren, der han bekrefter at beløpet kr 75 200 ekskl. mva *"inneholder el-opplegg inkl varmekabler i 1. etg."*, og opplyser at han har fakturert beløpet overfor entreprenøren, etter at opplegget for 2. etg. ble kuttet ut. Det opplyses at kostnadene for vannbåren varme istedenfor varmekabler dermed kommer som et tillegg.

Forbrukerne svarer samme dag med igjen å be om en spesifikasjon som viser at det faktisk er utført elektroarbeider i 1. etg for kr 75 200 i hht kontrakten med entreprenøren.

Elektroinstallatøren sender e-post til forbrukerne 9. desember 2009, etter at han angivelig har hatt et møte med entreprenøren. Han gjentar at hans faktura til entreprenøren, stor kr 75 200 inkluderte etablering av varmekabler i 1. etg, men opplyser at denne posten *ikke* skulle vært medtatt, da varmekablene ikke ble installert. Dermed angis det at entreprenøren vil bli kreditert kr 28 000 + mva. Samtidig opplyses det at forbrukerne vil få en tilleggsregning på samme beløp, med henvisning til tilbudet forbrukerne fikk 13. august 2008, der det vises til teksten om at forbrukerne vil bli fakturert for det som ikke skulle betales av entreprenøren.

Forbrukerne svarer samme dag at de har betalt entreprenøren kr 75 200 i hht kontrakt, og at installatøren eventuelt må *"ta dette direkte med"* han. Det anføres også at det ikke er inngått noen avtale om at vannvarme kommer som *tillegg* til varmekabler.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 9. desember 2009, der de opplyser at de foreløpig ikke er interessert i noe møte, da de først vil at *"fagpersoner"* skal gjennomgå kontraktene, og etter at de nå *"plutselig får merkostnader som de overhodet ikke hadde regnet med"*.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 30. januar 2010. De krever at entreprenøren skal trekke fra et beløp stort kr 28 000 ekskl. mva for varmekabler som utgikk til fordel for vannbåren varme. De hevder at de fikk beskjed om at dette beløpet ville bli trukket i fra på fakturaen fra elektrikeren, når han fakturerte for sine avtalte tilleggsleveranser.

Videre kreves det at entreprenøren skal kreditere kr 22 000 inkl mva for den utgiften de angivelig fikk med å stå for montering av kjøkkeninnredningen selv, da de hevder at denne kostnaden var med i kontraktens post for byggmesterarbeid. De anfører at det ikke fremgår av kontrakten at montasjekostnaden inngår i angitt beløp stort kr 70 000.

Det anmodes også om at nemnda foretar en gjennomgang av den prisen man har betalt for oppføring av boligen, da det anføres at entreprenøren har *"overpriset"* sine leveranser og arbeid.

Entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten gir tilsvar 25. februar 2010. Han viser til at sluttoppjøret med forbrukeren for lengst er foretatt, og hevder at forbrukerne har betalt uten innvendinger. Deres innvendinger kom angivelig først opp da elektroinstallatøren fremmet sitt krav om betaling for tilleggsbestillinger. Det anføres at forbrukernes tvist vedrørende varmeopplegg kun relaterer seg til de tilleggsbestillingene som er gjort overfor elektrofirmaet, og at deres krav om tilbakebetaling av kr 28 000 fra entreprenøren *"er uriktig og bygger på en misforståelse hos klagerne"*. Advokaten viser til kontraktens poster og tekster, og anfører at det der klart fremgår at posten om elektroleveranser for kr 75 200 i alternativ 1 er den som "gjelder" dersom forbrukerne *ikke* skal ha vannbåren varme, mens postene om *tillegg* store kr 48 200 pluss 122 000, pluss mva kommer dersom det skal leveres slikt opplegg. Han hevder at det klart fremkommer at dette kun er tilleggsposter, og at det i disse er hensyntatt et fratrekk for varmekabelvarme som da ikke skal leveres. Dermed konkluderes det med at det ikke foreligger noe misforhold mellom pristilbud, kontrakt og den avregnede totalsum fra entreprenøren. Det bemerkes for øvrig at elektroinstallatørens brev fra 13. august 2008 ikke har med noen post som konkret angir varmekabler.

Når det gjelder kravet om dekning av utgifter til kjøkkenmontasje, anføres det prinsipielt at kravet er for sent fremsatt i hht buofl § 48, 3. ledd, med henvisning til at sluttoppgjøret ble sendt 6. januar 2009, og ble betalt 23. januar samme år. Det vises også til kontrakten der skapinnredning er medtatt med en rund sum stor kr 70 000. Det anføres at kjøkkeninnredning enda ikke var valgt og avklart på avtaletidspunktet, og at summen kunne justeres opp eller ned avhengig av hvilken løsning som ville bli valgt. Summen hevdes å innholde både levering av skapinnredning og montering av skapene, og det vises i den anledning spesielt til brevet fra 7. oktober 2008 som oppsummerer avtalte endringer, der det bl.a. opplyses at *"det er avtalt at tiltakshaver trekker ut hele leveransen vedr. skapinnredning inkl. montering"* med kr 70 000.

Dermed avvises alle krav.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

1. Kreditering for varmeopplegg

Forbrukerne krever at entreprenøren skal trekke fra et beløp stort kr 28 000 ekskl. mva for varmekabler som de hevder var medtatt i opprinnelig pristilbud og kontrakt, men som senere ble avtalt droppet til fordel for et alternativ med tilbudt opplegg for vannbåren varme. De hevder at de ved kontraktsinngåelsen fikk beskjed om at overnevnte beløp ville bli trukket i fra på fakturaen fra elektrikerens, når han fakturerte for sine avtalte tilleggsleveranser, men at så ikke skjedde. De viser også spesielt til teksten i kontrakten om *"overgang til vannbåren varme med el.kassett kontra varmekabler"* og poengterer at ordet *"kontra"* må forstås som *"sett i forhold til"*, og at varmekablene derfor ikke kan anses som trukket ut av angitte tilleggsbeløp.

Forbrukeren argumenterer for øvrig med at den tilleggssummen han har betalt for vannvarmesystemet, i alt kr 212 750 inkl mva, er om lag er den samme som den entreprenøren fikk fra installatøren i tilbudet fra 9. oktober 2007, og anfører at det viser at han fullt ut har betalt for vannvarmesystemet uten at det er gitt noe fratrekk for utgående varmekabelopplegg.

Entreprenøren viser til at sluttoppgjøret med forbrukeren for lengst er foretatt, og anfører at forbrukerne har betalt uten innvendinger. Deres innvendinger kom angivelig først opp da elektroinstallatøren fremmet sitt krav om betaling for tilleggsbestillinger. Det anføres videre at forbrukernes tvist vedrørende varmeopplegg kun relaterer seg til de tilleggsbestillingene som er gjort overfor elektrofirmaet, og at deres krav om tilbakebetaling av kr 28 000 fra entreprenøren *"er uriktig og bygger på en misforståelse hos klagerne"*. Det vises spesielt til kontraktens poster og tekster, og det anføres at det der klart fremgår at posten om elektroleveranser stor kr 75 200 i alternativ 1 er den som "gjelder" dersom forbrukerne *ikke* skal ha vannbåren varme, mens postene om *tillegg* store kr 48 200 pluss kr 122 000 kommer dersom det *skal* leveres slikt opplegg. Entreprenøren hevder at det klart fremkommer at dette kun er tilleggsposter, og at det i disse er hensyntatt et fratrekk for etablering av varmekabelvarme som da ikke skal leveres. Dermed konkluderes det med at det ikke foreligger noe misforhold mellom pristilbud, kontrakt og den avregnede totalsum. Det bemerkes for øvrig at elektroinstallatørens brev fra 13. august 2008 ikke har med noen post som konkret angir varmekabler.

Nemnda legger til grunn at den *kun* kan ta standpunkt til tvisten mellom forbrukerne og entreprenøren, og ikke en eventuell tvist som forbrukerne måtte ha med elektroinstallatøren.

Når det gjelder tvisten mellom forbrukeren og entreprenøren, må denne løses på bakgrunn av en tolking av de tilbud forbrukeren i sin tid fikk. I byggekontrakten av 20. desember 2007 er hovedalternativene (alt 1 og alt 2) basert på at det leveres varmekabler. Dessuten er det gitt et særskilt tilbud om overgang til vannvarme. Det er tolkingen av dette tillegget som har bydd på problemer. Nemnda finner at det er mest nærliggende å betrakte prisingen av overgangen til vannvarme som et nettotillegg, det vil si at man har trukket ut prisen for varmekabler. En slik tolking synes å ligge nærmest ordlyden, jf ordet *"tillegg"*, og tjener også tilbudsfunksjonen best fordi forbrukeren da får direkte opplyst merkostnadene ved å gå over til vannvarme. Skulle forbrukerens tolking legges til grunn, måtte man først trekke ut prisen på varmekabler, som ikke er oppgitt noen steder, før man kjente til de faktiske merkostnadene.

Til forbrukernes bemerkning om at den tilleggssummen de har betalt for vannvarmesystemet, i alt kr 212 750, er omlag er den samme som den tilbudssummen entreprenøren fikk fra installatøren i et tilbud fra 9. oktober 2007, vil nemnda bemerke at dette er et tilbud som ikke inngår blant kontraktens dokumenter, angitt på side 1. Det har følgelig ingen direkte relevans med hensyn til hva forbrukerne skal betale entreprenøren.

Nemnda kommer således til at forbrukerne ikke gis medhold.

Selv om nemnda ikke tar standpunkt til en eventuell tvist mellom forbrukerne og elektroinstallatøren, vil man i dette tilfellet få bemerke at installatørens brev til forbrukerne fra 13. august 2008 ikke angir noe om varmekabler, og at det virker noe underlig dersom installatøren nå krever en tilleggsbetaling stor kr 28 000 fra forbrukerne, all den stund disse ikke er nevnt, og beløpet åpenbart feilaktig ble fakturert entreprenøren da varmekabelopplegg ikke skulle, og ikke ble levert.

2. Monteringskost kjøkkeninnredning

Forbrukerne krever at entreprenøren skal kreditere kr 22 000 inkl mva for den utgiften de angivelig fikk med å stå for montering av kjøkkeninnredningen selv, da de hevder at denne kostnaden var med i kontraktens post for byggmesterarbeid selv om de erkjenner at selve innredningen ble trukket ut. De anfører at det ikke fremgår av kontrakten at montasjekostnaden inngår i angitt beløp stort kr 70 000.

Entreprenøren anfører prinsipalt at kravet er for sent fremsatt i hht buofl § 48, 3. ledd, med henvisning til at sluttoppjøret ble sendt 6. januar 2009, og ble betalt 23. januar samme år. Han viser også til kontrakten der skapinnredning er medtatt med en rund sum stor kr 70 000, og anfører at kjøkkeninnredningen på dette tidspunktet enda ikke var valgt og avklart. Dermed kunne summen justeres opp eller ned avhengig av hvilken løsning som ville bli valgt. Summen hevdes å innholde både levering av skapinnredning og montering av skapene, og det vises i den anledning spesielt til brevet fra 7. oktober 2008 om foretatte avtalte endringer er listet opp, og der det bl.a. opplyses at *"det er avtalt at tiltakshaver trekker ut hele leveransen vedr. skapinnredning inkl. montering"* med kr 70 000.

Nemnda tar også i denne saken utgangspunkt i kontrakten av 20. desember 2007. I alternativ 1 er det en post som har følgende tekst: *"All skapinnredning R.S. kr. 70.000,-"*. Spørsmålet er om denne posten også inneholder vederlag for montering. I det nye oppsettet for avviksmeldinger av 7. oktober 2008 er denne posten i sin helhet trukket ut. I den innledende

teksten til de ulike postene heter det, som framhevet av entreprenøren, at "*hele leveransen vedr. skapinnredning inkl. montering*" trekkes ut. Den ene av forbrukerne har undertegnet brevet som bekreftelse på at oppsettet stemmer. På dette grunnlaget finner nemnda det klart at posten om skapinnredning også innholdt vederlag for montering. Når forbrukeren senere selv må bekoste monteringsarbeidet, er dette derfor ikke noe entreprenøren kan belastes for.

Forbrukerne gis således ikke medhold.

3. Overprising

Forbrukerne har også anmodet om at nemnda foretar en gjennomgang av den prisen man har betalt for oppføring av boligen, da det anføres at entreprenøren har "*overpriset*" sine leveranser og arbeid. Entreprenøren har imidlertid ikke kommentert forholdet.

Nemnda kommer til at det ikke er fremlagt opplysninger som gir grunnlag for noen vurdering som krevd, men man konstaterer at forbrukerne har signert kontrakt og foretatt full innbetaling i hht til denne, uten at det er fremlagt opplysninger som tilsier at dette forholdet har vært tatt opp tidligere.

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis ikke medhold