

Protokoll i sak 551/2010

for

Boligtvistnemnda

09.11.10

Saken gjelder:

Uenighet om leveranse til fritidsbolig

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren får *"prisoppsett"* fra entreprenøren datert 21. januar 2009. Oppsettet gjelder en fritidsbolig, med angitt tilbudssum for hovedalternativet stort kr 1 631 160, og et alternativt tilbud med annen type ytterkledning stort kr 1 590 000. To av postene som inngår i tilbudet lyder:

Tillegg for åser i stue	kr 64 900
Eksklusivt rekkverk	kr 37 400

Tegninger vedlegges. (Ikke fremlagt for nemnda, men det fremkommer senere at forbrukeren valgte en annen hyttetype enn den tilbudte)

Partene inngår 20. juli 2009 *"kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus"*. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 1 580 000.

Tegninger, fakturaplan, et skriv om tidsfrister og leveransebeskrivelse er vedlegg til kontrakten. De enkelte tegningene fremlagt for nemnda er merket *"foreløpig tegning"*, og er datert 17. juni 2009, revidert 18. juni.

Partene diskuterer åpenbart leveranser knyttet til rørlegger og elektriker 24. juni 2009, og nedfeller hva som skal leveres i egne spesifikasjoner.

En plantegning stemplet i kommunene med *"godkjent den 28. juli 2009"*, viser innstiplede rundåser i taket i stue og over kjøkken, ett soverom og over bad.

Forbrukeren har angivelig bedt om å få bekreftet enkelte priser, og entreprenøren svarer i e-post fra 7. oktober 2009. Der bekreftes bl.a. følgende:

Åser i stue	kr 64 900
Ekstra rekkverk	kr 37 400

Partene avholder trekantmøte og gjennomgår en egen sjekkliste. I pkt 4 om *"tak"* er det haket av for at dette *"leveres iflg. lev. beskr."*, men at det *ikke* gjelder for tak i stue der det skal

leveres "2 stk limtredragere", og for kjøkken/soverom/bad der det skal leveres "limtredrager". I badet skal det dessuten leveres "flat himling". I pkt 4b om "himling" angis det at det skal leveres panel i hht eget romskjema. Fremlagt sjekkliste for nemnda er datert 20. september 2009, (trolig feil dato) og er kun signert av entreprenørens representant. I en e-post til forbrukeren fra 23. oktober skriver imidlertid entreprenøren at trekantmøtet ble avholdt 20. oktober, og at han vedlegger referatet "for underskrift og retur", samtidig som han opplyser at det angivelig som egen sending vil komme reviderte tegninger med revideringsdato 20. oktober. Han opplyser at han vedlegger til "godkjenning og retur" en "endringsordre i hht avtalt leveranse". Denne er åpenbart ment å fange opp det man avtalte i trekantmøtet. (Dreier seg om endringskontrakt nr 2) Videre vedlegges angivelig en oppdatert spesifikasjon for elektroleveransen datert 22. oktober. Entreprenøren opplyser at han nå er klar for å starte produksjonen.

(Forbrukeren hevder imidlertid at det ikke fulgte med noen vedlegg med e-posten fra 23. oktober.

Entreprenøren innhenter "tilbud sanitæranlegg hytte til forbruker" 21. oktober 2009, angivelig etter et "møte i butikken".

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 26. oktober 2009, der han åpenbart viser til entreprenørens e-post fra 23. oktober. Han skriver at "dette er akseptert", og at finansieringsbeviset straks kommer i posten.

På fremlagt kopi av "endringskontrakt nr 2" har entreprenøren 26. oktober 2009 for hånd påført teksten "Bekreftet pr. mail 26/10-09". Poster som berører forhold nemnda skal behandle:

	<u>Tillegg</u>	<u>Fradrag</u>
3. Ikke eksklusivt rekkverk		kr 17 000
7. Rundåser i stue utgår (limtre isteden)		kr 22 000
8. Skrå himling i kjøk/sov/bad	kr 40 000	

Entreprenøren sender forbrukeren 26. april 2010 et "foreløpig oppsett på fakturering ang. oppføring av fritidsbolig." Denne viser 3 innbetalinger, og at det av kontraktens avtalte vederlag gjenstår for forbrukeren å betale 10%, dvs kr 158 000. I tillegg listes det opp beløp fra 4 endringskontrakter som til sammen utgjør kr 124 808. Begge parter har signert på fremlagt kopi av brevet, og det er påført en tilleggstekst for hånd, bak endringskontrakt nr 1 om at innholdet "sjekkes ut, muligens feil", og at det skal "trekkes ut vaskekar fra vaskerom, samt frontpanel fra badekar".

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 28. april 2010 vedrørende "sluttoppgjør hytte Gålå". Han viser til tilbudet fra 21. januar 2009 der det ble angitt:

Tillegg for åser i stue	kr 64 900
Eksklusivt rekkverk	kr 37 400
Sum	kr 102 300

Forbrukeren opplyser at han "i prosessen fikk orientering om at prisene gjaldt en annen hytte" enn den han kjøpte, men han vil ikke akseptere at det har noen betydning da han hevder at det var "umulig for oss å se forskjell på rekkverk og rundåser i en hytte kontra en annen hytte".

Forbrukeren viser også til et møte med entreprenøren som hevdes avholdt før han skulle ha et møte med *en* som skulle kjøpe hytta av han, og det hevdes at entreprenøren da bekreftet at ”*det var disse summene jeg skulle benytte*”, det vil si til sammen kr 102 300. Han viser videre til endringskontrakt nr 2 der de samme postene trekkes ut med:

3. Ikke eksklusivt rekkverk	kr 17 000
7. Rundåser i stue utgår (limtre isteden)	<u>kr 22 000</u>
Sum	kr 39 000

Differansen blir således kr 63 300. Det bemerkes også at entreprenøren ”tok” et tillegg stort kr 40 000 for panel i skråhimlinger selv om kontraktstegningene angivelig viste både skråtak og rundåser. Forbrukeren uttrykker at han er tilfreds med den fagmessige utførelsen, men han anmoder om at entreprenøren vurderer de overnevnte uttrekksprisene på nytt, og opplyser samtidig at han nå vurderer å benytte entreprenøren til bygging av 3 andre hytter dersom vurderingen kommer positivt ut for han. Han poengterer imidlertid at han vil respektere entreprenøren avgjørelse og ”*betale sluttregningen uten videre diskusjoner*”.

Det avholdes overtakelsesforretning 3. mai 2010. Protokollen har ingen merknader som berører forhold nemnda skal behandle.

Entreprenøren vil åpenbart ikke gjøre noe med prisene, og sender faktura til forbrukeren 12. mai 2010 med forfall 22. mai 2010. Den viser at tidligere angitt beløp for tilleggsavtale nr 1, (ikke fremlagt for nemnda) kr 15 000 utgår. Tilleggene for avtale 2, 3 og 4 opprettholdes. (Kun nr 2 fremlagt for nemnda. Beløp kr 72 000 inkl mva) Det er dessuten gitt et fratrekk for frontpanel på badekar stort kr 1 675,20. Totalt fakturabeløp angis til kr 107 714.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 8. juni 2010. Han viser til overnevnte, og forklarer hva som skjedde da han i oktober 2009 skulle selge hytta til en annen, før selve byggingen ble igangsatt 1. desember. Han forklarer at han på dette tidspunktet, som nevnt ovenfor hadde fått en tilleggspris av entreprenøren for rundåser og eksklusivt rekkverk, med henholdsvis kr 64 900 og kr 37 400, til sammen kr 102 300, men da den nye kjøperen kom til at dette ble for dyrt, spurte forbrukeren angivelig entreprenøren om hvilke priser han kunne benytte overfor kjøperen. (mener åpenbart uttrekkspriser) Forbrukeren anfører til at han i svaret fra 8. oktober 2009 fikk opplyst at han kunne benytte overnevnte sum, men at entreprenøren senere i endringskontrakt nr 2 kun ga en uttrekkspris på henholdsvis kr 17 000 og kr 22 000, til sammen kr 39 000. Forbrukeren viser også til at tegningen innstempelt i kommunen 28. juli 2009 viser rundåser i stuedelen og i delen for kjøkken/sov/bad, mens det der til slutt ble etablert skråhimling med panel mot et tillegg stort kr 40 000 etter at rundåsene ble sløyfet.

Forbrukeren opplyser at han med sin e-post fra 26.oktober 2009 kun mente å gi beskjed om at han aksepterte *leveransen* men ikke prisen, med henvisning til e-posten fra entreprenøren fra 23. oktober 2009. Han hevder dessuten at det ikke fulgte med noen vedlegg til e-posten, selv om entreprenøren opplyste at disse var vedlagt.

Forbrukeren krever prisavslag stort differansen mellom tilleggs- og uttrekkspris, stor kr 65 300. (Åpenbart feil. Differansen blir kr 63 300) Dessuten anmoder han om at nemnda vurderer tilleggsposten for panel i skråhimling stor kr 40 000, da han mener denne egentlig

skulle hvert et fratrekk åpenbart fordi rundåsene utgikk. Det fremgår at forbrukeren holder tilbake kr 123 300.

Entreprenøren gir tilsvaret 9. august 2010. Han opplyser at det ble tegnet og kalkulert på flere hyttevarianten før kontrakten ble inngått, og anfører at forbrukeren *"misforstår ved å sammenligne prisdifferanser som ikke er relevante"*. Han hevder imidlertid at alle uoverensstemmelser ble avklart og bekreftet ved forbrukerens angivelige godkjenning av endringsordre nr 2 i hans e-post fra 26. oktober 2009. Han anfører videre at forbrukeren godkjente kostnadsoppsettet fra 26. april 2010 ved sin signering på dette, og ved sin signering på overtakelsesprotokollen fra 5. mai 2010.

Entreprenøren opplyser videre at den hyttevarianten forbrukeren fikk tilbud på 21. januar 2009 egentlig hadde saksetakstoler over stua, og w-takstoler i resten av hytta. Denne konstruksjonen opplyses å være enklere og rimeligere enn om det skulle benyttes rundåser. Dermed ble tilleggsprisen så vidt høy som kr 64 900. Forbrukeren valgte imidlertid å kjøpe en annen hyttevariant, som angivelig opprinnelig og originalt *hadde* rundåser i stua, noen som ble avtalt *"byttet ut"* med limtredragere i trekantmøtet. Dermed ble fratrukket for dette kun kr 22 000. Hadde han der i mot endret til saksetakstoler ville fratrukket angivelig blitt i samme størrelsesorden som nevnt overfor som tillegg kr 64 900.

Når det gjelder rekkverket vises det også her til at tilleggsprisen fra 21. januar stor kr 37 400 gjaldt for en annen hytte enn den som ble kjøpt, og at den først tilbudte hadde rekkverk langs hele hyttens lengde, mens den det ble inngått kontrakt om hadde en mindre terrasse, noe som dermed førte til en mindre uttrekkspris.

Når det gjelder skråhimlingen i kjøkken/soverom/bad så var denne angivelig allerede priset inn i det tilbud som lå til grunn for kontrakten, men det opplyses at forbrukeren isteden valgte å ha en flat himling under w-takstoler, for å få ned prisen. (*"Hevder"* åpenbart at det ble hensyn til dette i avtalt vederlag i kontrakten) Avtalen flat himling ble dermed påført kontraktstegningen for hånd. (Fremgår av fremlagt tegning) Entreprenøren forklarer imidlertid at originaltegningen ikke ble korrigert, og at den således ble benyttet da man søkte om byggetillatelse, noe som medførte kommunens stempel på denne 28. juli 2009. Det anføres imidlertid at dette ikke har noen relevans for avtalt tillegg for skråhimling stort kr 40 000, som ble *"tatt inn igjen"* da skråhimling angivelig var ønsket av ny eier.

Forbrukeren svarer 30. august 2010. Han hevder at han aldri godkjente endringskontrakt nr 2, og gjentar usagnet om at det ikke fulgte med noen vedlegg til entreprenørens e-post fra 23. oktober 2009. Hans aksept fra 26. oktober 2009 hevdes kun å dreie seg om *"teknisk utforming av hytta"*.

Med henvisning til kostnadsoppsettet fra 26. april 2010, hevdes det å være krysset av ut for endringskontrakt nr 2, *"sjekkes ut, muligens feil"*, mens det anføres at entreprenøren senere også bekreftet at endringskontrakt nr 1 var feil.

Forbrukeren hevder igjen at entreprenøren med sin e-post fra 7. oktober 2009 opplyste hvilke priser han kunne benytte overfor den nye kjøperen av hytta, og han opplyser at han med grunnlag i disse reduserte kjøpesummen. Dermed anfører han at det ikke har noen relevans å vise til at prisene gjaldt for en annen hytte, så lenge bekreftelsen kom etter at kontrakten ble signert 20. juli.

Vedrørende den godkjente byggetegningen, vises det til at denne viser rundåser både i stueavdelingen og i kjøkken/spiseavd.

Entreprenøren gir tilsvarende 24. september 2010. Han bestrider at det ikke fulgte med vedlegg til e-posten fra 23. oktober 2009. Disse bestod angivelig av en 12 siders pdf-fil med referatet fra trekantmøtet, romskjema, endringskontrakt nr 2, elektrobekrivelse, rørleggerbeskrivelse og informasjon om dekorlister.

Når det gjelder forbrukerens anførsel om at det er påført et kryss ut for posten om tilleggskontrakt nr 2 i kostnadsoppsettet fra 26. april, så vedlegges originalen som ikke har noe slikt kryss. Entreprenøren opplyser at den påførte håndteksten om *"sjekkes ut, muligens feil"*, ble gjort av byggelederen, og at denne *kun* gjaldt for endringskontrakt nr 1. Det var angivelig også den som angivelig førte til at kravet om betaling i hht endringskontrakt nr 1 ble frafalt i fakturaen fra 12. mai 2010.

Ellers intet nytt.

Forbrukeren svarer 19. oktober 2010. Han står fast ved tidligere utsagn, og hevder dessuten at han ved overtakelsen ga *"klar beskjed til byggeleder hva uenigheten bestod i"*. Det samme hevdes å ha blitt gjort overfor de snekkerne som utførte arbeidene.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

1. Tillegg – fratrekk for rundåser og eksklusivt rekkverk

Forbrukeren krever prisavslag stort kr 63 300 for differansen mellom tilleggs- og uttrekkspris for takverk og rekkverk. Han viser til at han fikk oppgitt tilleggspriser i tilbudet fra 21. januar 2009 som følger:

Tillegg for åser i stue	kr 64 900
Eksklusivt rekkverk	kr 37 400

Men at de "samme" postene ved uttrekk i endringskontrakt nr 2 bare ble angitt til:

3. Ikke eksklusivt rekkverk	kr 17 000
7. Rundåser i stue utgår (limtre isteden)	<u>kr 22 000</u>
Sum	kr 39 000

Forbrukeren erkjenner at det første tilbudet ble gitt på en annen hyttevariant enn den han til slutt kjøpte, men anfører 28. april 2010 at det var umulig for han å se forskjell på rekkverk og rundåser i *en* hytte kontra en annen.

Entreprenøren opplyser at den hyttevarianten forbrukeren fikk tilbud på 21. januar 2009 egentlig hadde saksetakstoler over stua, og w-takstoler i resten av hytta. Denne konstruksjonen hevdes å være enklere og rimeligere enn om det skulle vært benyttet rundåser, og dette hevdes å være årsaken til at tilleggsprisen for takkonstruksjonen på denne hyttevarianten ble så vidt høy som kr 64 900. Den hytta forbrukeren kjøpte var imidlertid angivelig opprinnelig og originalt allerede konstruert og planlagt for rundåser i stua, noe som hevdes avtalt "byttet ut" med limtredragere i trekantmøtet. Dermed ble fratrekket for dette kun kr 22 000. Hadde forbrukeren der i mot endret fra rundåser til saksetakstoler ville fratrekket angivelig blitt i samme størrelsesorden som nevnt overfor som tillegg kr 64 900.

Når det gjelder rekkverket vises det også her til at tilleggsprisen fra 21. januar stor kr 37 400 gjaldt for en annen hytte enn den som ble kjøpt, og at den først tilbudte hadde rekkverk langs *hele* hyttas lengde, mens den hytta det ble inngått kontrakt om hadde en mindre terrasse, noe som dermed førte til en mindre uttrekkspris.

Forbrukeren hevder at det ikke har noen betydning at de første prisene ble oppgitt for en annen hyttevariant, da han i en e-post fra entreprenøren 8. oktober 2009, lenge etter at kontrakten ble signert, fikk oppgitt at han fortsatt kunne legge disse prisene til grunn. Han forklarer at han på dette tidspunktet var i kontakt med en kjøper som skulle kjøpe hytta av han, og at han i forbindelse med dette spurte entreprenøren om hvilke priser han kunne benytte overfor kjøperen, da vedkommende angivelig kom til at det ble for dyrt med rundåser og eksklusivt rekkverk. Entreprenøren har ikke kommentert e-posten fra 8. oktober 2009, men han hevder at alle uoverensstemmelser uansett ble avklart og bekreftet ved forbrukerens godkjenning av endringskontrakt nr 2 i hans e-post fra 26. oktober 2009, mens forbrukeren hevder at han med sin bekreftelse *kun* godkjente den teknisk utforming av hytta, og ikke priser. Han hevder dessuten at det ikke fulgte med noe vedlegg med entreprenørens e-post fra 23. oktober 2009, mens entreprenøren hevder at vedleggene bl.a. bestod av referatet fra trekantmøtet og endringskontrakt nr 2. Entreprenøren hevder dessuten at forbrukeren godkjente kostnadsoppsettet fra 26. april 2010 ved sin signering på dette, og ved sin signering på overtakelsesprotokollen fra 5. mai 2010. Forbrukeren bemerker imidlertid at han gjorde innvendinger til kostnadsoppsettet, og hevder at det på oppsettet var krysset av utenfor endringskontrakt nr 2, og påført en tekst om at denne skulle "*sjekkes ut, muligens feil*". Han viser også til at entreprenøren senere også bekreftet at endringskontrakt nr 1 var feil, åpenbart med henvisning til fakturaen fra 12. mai 2010. Entreprenøren opplyser imidlertid at håndteksten om "*sjekkes ut, muligens feil*", ble gjort av byggelederen, og at denne *kun* gjaldt for endringskontrakt nr 1 og ikke nr 2.

Nemnda legger til grunn at forbrukeren ikke har bestridt at de prisene han fikk for tillegg og fratrekk gjaldt for forskjellige hyttealternativer. Nemnda kommer også til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at det virkelig fulgte med vedlegg til entreprenørens e-post fra 23. oktober 2009, da det konkret vises til disse i e-posten og forbrukeren faktisk har signert på protokollen fra overtakelsesforretningen som angivelig utgjorde en del av vedleggene. I den grad han ikke "fant" eller fikk åpnet vedlegget, burde han uansett etter nemndas syn ha etterlyst dette. Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren med sin e-post fra 26. oktober 2009 faktisk godkjente endringskontrakt nr 2 med de prisene som der oppgis. Nemnda vil også bemerke at håndtilføyelsen på kostnadsoppsettet fra 26. april 2010 om "*sjekkes ut, muligens feil*", helt klart står *etter* og bak endringskontrakt nr 1, og *ikke* endringskontrakt nr 2 slik forbrukeren hevder. Forbrukeren har dessuten uansett signert på oppsettet.

Nemnda kommer etter dette til at forbrukeren ikke gis medhold.

2. Tillegg for panel i himling

Forbrukeren viser til at byggemeldingstegningen ble innstempelt i kommunen 28. juli 2009, og at den viser rundåser i stuedelen og i delen for kjøkken/sov/bad, mens det der til slutt ble etablert skråhimling med panel mot et tillegg stort kr 40 000 i hht endringskontrakt nr 2 etter at rundåsene ble sløyfet. Han anmoder han om at nemnda vurderer tillegget, da han mener denne egentlig skulle hvert et fratrekk istedenfor et tillegg, åpenbart fordi rundåsene utgikk.

Entreprenøren opplyser imidlertid at skråhimlingen i kjøkken/soverom/bad allerede var priset inn i det tilbudet som lå til grunn for kontrakten, men det opplyses at forbrukeren isteden valgte å bestille en flat himling under w-takstoler, for å få ned prisen. ("Hevder" åpenbart at det ble tatt hensyn til dette i avtalt vederlag i kontrakten) Avtalen om flat himling ble dermed påført kontraktstegningen for hånd. (Fremgår av fremlagt tegning) Entreprenøren forklarer imidlertid at selve originaltegningen ikke ble korrigert, og at den således ble benyttet som den var, uten håndteksten, da man søkte om byggetillatelse, noe som medførte kommunens godkjenningsstempel på denne 28. juli 2009. Han anfører imidlertid at dette ikke har noen relevans for avtalt tillegg for skråhimling, da skråhimlingen ble "tatt inn igjen" etter et ønske fra ny eier.

Nemnda viser til pkt 1, der man kom til at forbrukeren godkjente endringskontrakt nr 2, og nemndas kommentarer knyttet til kostnadsoppsettet fra 26. april 2010. Nemnda kommer til at entreprenørens forklaring om hva som skjedde virker sannsynlig, og at det ikke er fremlagt opplysninger som tilsier at det aktuelle tillegget ikke må aksepteres. Forbrukeren gis således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold.