

Protokoll i sak 611/2011

for

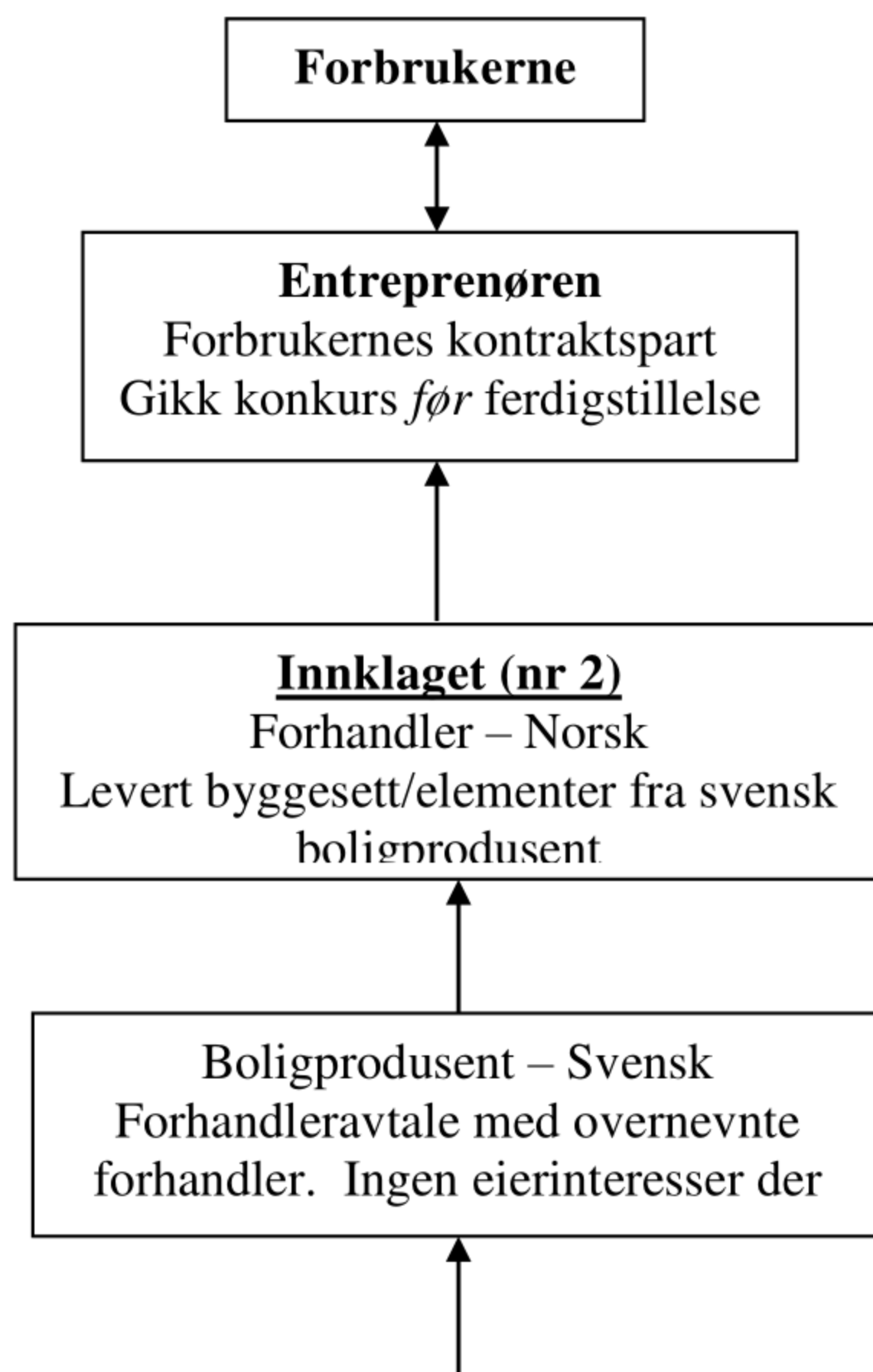
Boligtvistnemnda

31.01.12

Saken gjelder: Krav om erstatning for utgifter til fullføring av bolig etter konkurs.
Reklamasjon vedrørende mangler. Krav om erstatning for forsinkelse.
Krav om tilbakebetaling av returprovisjon.

1. Sakens faktiske sider

I denne saken er det 2 innklagede foretak, (heretter benevnt henholdsvis innklaget nr 1 og 2 i hht nedenstående oversikt) der det ene er en del av et større konsern, mens det andre har levert produkter til forbrukernes kontraktspart, som gikk konkurs før ferdigstillelsen av boligen. I den fremlagte dokumentasjonen omtales imidlertid også en rekke andre foretak. For å vise sammenhengen mellom de forskjellige aktørene, har nemndas sekretariat laget nedenstående oversikt til hjelp.



Forbrukerne inngår kontrakt med entreprenøren 22. oktober 2009, i hht Byggblankett 3425. I kontrakten opplyses det under "*prosjekt*" at forbrukerne kjøper en av den svenske bedriftens standard hustyper. For øvrig nevnes ikke det svenske firmaet i kontraktsteksten.

I klagen for nemnda opplyser forbrukernes advokat at entreprenøren ble tatt under konkursbegjæring 9. desember 2010, etter oppbudsbegjæring fra selskapet. Boligen var på dette tidspunktet ikke ferdigstilt. Forbrukerne var nå i en meget vanskelig situasjon, også fordi entreprenøren ikke hadde stilt lovmessig sikkerhet i hht kontraktens pkt 6.1.2, stor kr 118 587. De hadde allerede sagt opp avtalen de hadde for eksisterende bolig, og fruen var høygravid. Da de var helt avhengige av å flytte inn i løpet av desember, opplyses det at de selv måtte inngå egne avtaler med snekker, rørlegger, elektriker m.v. for å få fullført arbeidene, og for å få tillatelse av kommunen til å ta boligen i bruk. Et eget oppsett viser hvilke utgifter forbrukerne fikk, samt hvilke utgifter de mente ville påløpe, basert på innhentede priser. Det hele dokumenteres med vedlegg bestående av kvitteringer og annet. De totale utgiftene utgjør kr 457 457,25. I klagen for nemnda opplyses det at forbrukerne holder tilbake kr 111 000. Det anføres dermed at det gjenstod kr 346 457,25 som entreprenøren skulle ha dekket. Kravet opplyses innmeldt konkursboet, men det fremkommer senere at det ikke var dekning i boet.

Overnevnte krav ble etter dette, 12. januar 2011, rettet mot eieren av entreprenørfirmaet og forhandleren (innklaget nr 2). Da ble det også av innklaget nr 2 krevd dekket kr 35 000 pluss renter for utgifter som forbrukerne fikk på grunn av en forsinkelse som oppstod ved at materialleveransene fra den svenske bedriften, i en periode, stoppet opp. Forbrukerne opplyser at de mener årsaken var en manglende innbetaling av returprovisjon stor kr 100 000 fra entreprenøren. Forbrukernes advokat opplyser at denne summen opprinnelig har blitt belastet forbrukerne. Han hevder at dersom entreprenøren *først* har fakturert forbrukerne beløpet, for *deretter* å returnere det til den svenske boligleverandøren, så utgjør *det* et straffbart forhold, da det ikke er gitt noen form for gjenytelse for betalingen. I tilsvarende fra 23. august 2011 opplyses det for øvrig at dette forholdet er politianmeldt.

Advokat til innklaget nr 2 svarer med å vise til at innklaget nr 2 kun var leverandør av byggesettet til boligen, og at han dermed kun hadde ansvaret for "*kvaliteten og øvrige egenskaper på de materialer som er levert*". Når det gjelder andre ytelser anføres disse å være basert på kontrakten mellom forbrukerne og entreprenøren. Det vises videre til at tilbudsbrevet fra 18. desember 2008 er undertegnet av entreprenøren, at hans organisasjonsnummer fremgår på brevarket, og at han "*klart og entydig*" fremstår som medkontrahent. Dermed anføres det at "*kontraktsforholdet og ansvaret for dette*" selvfølgelig ikke endres selv om logoen til den svenske boligprodusenten også fremkommer.

Med henvisning til opplysningen om at forbrukerne orienterte seg via innklaget nr 2 sine hjemmesider før de kontaktet og inngikk kontrakt med entreprenøren, så opplyses det at entreprenøren hadde en avtale med foretaket som ga han tillatelse til å oppføre bygninger basert på materialleveranser derfra. Det understrekes imidlertid at innklaget nr 2 aldri "*har trådt inn i noen avtale*" med forbrukerne, og at foretakets engasjement har vært "*begrenset til å søke å bistå ved å avhjelpe de problemene som oppsto under byggeprosessen uten at dette selvfølgelig har medført noen kontraktsmessige endringer*". Det eneste som aksepteres er eventuelle reklamasjoner knyttet til selve materialleveransen.

Det opplyses for øvrig at entreprenøren "*aldri har hatt noen fullmakt til å representere eller forplikte*" innklaget nr 2. Med henvisning til at entreprenøren "*har vært relativt presis med*

hensyn til angivelse av rettssubjekt, jfr. angivelsen av organisasjonsnummer”, så anføres det at det ikke er grunnlag for å bebreide entreprenøren for bruk av bl.a. logoen til den svenske bedriften. Følgelig avvises alle krav.

Forutsatt at det ikke fremmes ytterligere krav mot innklaget nr 2, opplyses det imidlertid at han av kulansehensyn er villig til å dekke kravet om kr 35 000 for utgifter knyttet til forsinkelsen. I den anledning kreves det en bekreftelse på at *”et hvert mellomværende mellom partene er endelig avgjort og at det således ikke består ytterligere krav enn det nevnte beløp”*. Det understrekes at denne løsningen ikke har konsekvenser for reklamasjonsansvaret knyttet til materialleveransen til entreprenøren.

Forbrukerne godtar ikke overnevnte tilbud. De velger dermed å fremme sak for Boligtvistnemnda 10. mai 2011, der de i hht oversiktskartet vist i pkt 1, både innklager det norske morselskapet (innklaget nr 1) til det svenske morselskapet som eier den svenske boligprodusenten, samt bedriftens norske forhandler (innklaget nr 2). Deres advokat argumenterer imidlertid med at det bør være den svenske bedriften som må holdes ansvarlig for de ekstraavgiftene forbrukerne ble påført. Det vises til at forbrukerne hele tiden har vært i den tro at de hadde den svenske leverandøren som sin kontraktspartner, med henvisning til entreprenørens bruk av bedriftens navn og logo, og fremlagte kopier av hjemmesider for innklaget nr 2 og den svenske boligprodusenten. Det anføres også at forbrukerne ikke hadde noen mulighet til å velge en annen entreprenør enn de valgte, da det hevdes at det var denne som den svenske leverandøren *”forlangte skulle brukes”*. Entreprenørens bruk av leverandørens logo anføres dessuten trolig å være i strid med markedsføringsloven. Etter diverse korrespondanse mellom partene, der det også er medtatt en post knyttet til en reklamasjon på sprukken panel i stuetak, og etter en justering av forbrukerens oppsett over utgifter, fremsettes følgende krav om erstatning:

1. Ulovlig returprovisjon	kr 100 000
2. Erstatning forsinkelse	kr 35 000
3. Prisavslag tak stue	kr 43 750
4. Restarbeid	<u>kr 401 807</u>
Sum	kr 580 557
- mottatt forsikring	<u>kr 19 878</u>
Sum	<u>kr 560 679</u>

Advokaten til innklaget nr 1 anfører at forbrukernes advokat ikke har fremkommet med noe grunnlag for å kunne gjøre krav gjeldende mot selskapet. Han opplyser at selskapet ikke har levert noen ytelser til noen av sine datterselskaper, og at det *kun* er aksjeeier i det svenske morselskapet som eier den svenske leverandøren. Ettersom innklaget nr 1 ikke har foretatt noen leveranser til noen av forbrukernes kontraktsparter, hevdes det at det ikke kan rettes krav mot selskapet som *”bakre ledd”* i hht bustadoppføringslova § 37. Det anføres også at heller ikke morselskapet til den svenske bedriften er et *”bakre ledd”*.

Det hevdes videre at det heller ikke kan rettes krav mot den svenske leverandøren, da den kun leverte byggesett/elementer til sin kontraktspartner, innklaget nr 2, som igjen leverte til entreprenøren. Det opplyses at den svenske boligprodusenten ikke har noen eierinteresse hos innklaget nr 2. Dermed kreves det at innklaget nr 1 frifinnes.

2.2 Krav mot bakre ledd

Nemnda viser til buofl § 37, *”krav mot bakre ledd”*, der det heter at:

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

Til tross for at forbrukerne på klageskjemaet for nemnda både har innklaget det norske morselskapet (innklaget nr 1), som eier det svenske morselskapet, som eier den svenske boligprodusenten, og forhandleren til denne bedriften (innklaget nr 2), hevder de i tilsvaer fra 23. august 2011 at det må være den svenske boligprodusenten som skal dekke kravet.

For at kravet mot tidligere avtaleledd, i første omgang innklaget nr 2, skal nå fram, forutsettes det at kontraktsmotparten til forbrukerne – entreprenøren - kunne gjøre et tilsvarende krav gjeldende mot dette avtaleleddet. Krav mot bakre ledd kan således bare gjelde mangelspørsmål. Dette vilkåret er ikke oppfylt i nærværende sak, da det her dreier seg om forhold som ikke primært berører kvaliteten på innklaget nr 2 sine materialleveranser, kanskje med unntak for panel til himlingen, i den grad denne ble levert av innklaget nr 2. Ønsker forbrukerne å gå videre med krav knyttet til himlingen, må de forfølge forholdet over for innklaget nr 2. Han har for øvrig, i tilsvaret fra 8. april 2011, ikke avvist et eventuelt reklamasjonsansvar knyttet til sin leveranse.

Nemnda behøver ikke å ta standpunkt til forhold knyttet til entreprenørens manglende sikkerhetsstillelse eller kostnad knyttet til forsinkelse, da disse forholdene ikke omfattes av forbrukernes rettigheter knyttet til buofl § 37.

2.3 Returprovisjon

Forbrukerne hevder at de har betalt en returprovisjon stor kr 100 000 direkte til den svenske boligprodusenten. Det anføres at dette utgjør et ulovlig forhold i hht regnskapslovgivningen.

Advokaten til innklaget nr 2 bestrider ikke at beløpet ble betalt. Han poengterer imidlertid at innklaget nr 2 selvfølgelig har hatt *"en viss fortjeneste på sine leveranser"* til entreprenøren. Det avvises at denne kan betegnes som *"returprovisjon"*.

Nemnda legger til grunn at forholdet er dårlig opplyst, og at forbrukerne ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger et ulovlig forhold. De gis således ikke medhold.

2.4 Erstatning for forsinkelse

Forbrukerne krever kr 35 000 for en forsinkelse som oppstod på grunn av manglende leveranser fra den svenske boligprodusenten til innklaget nr 2, og dermed til den konkursrammede entreprenøren.

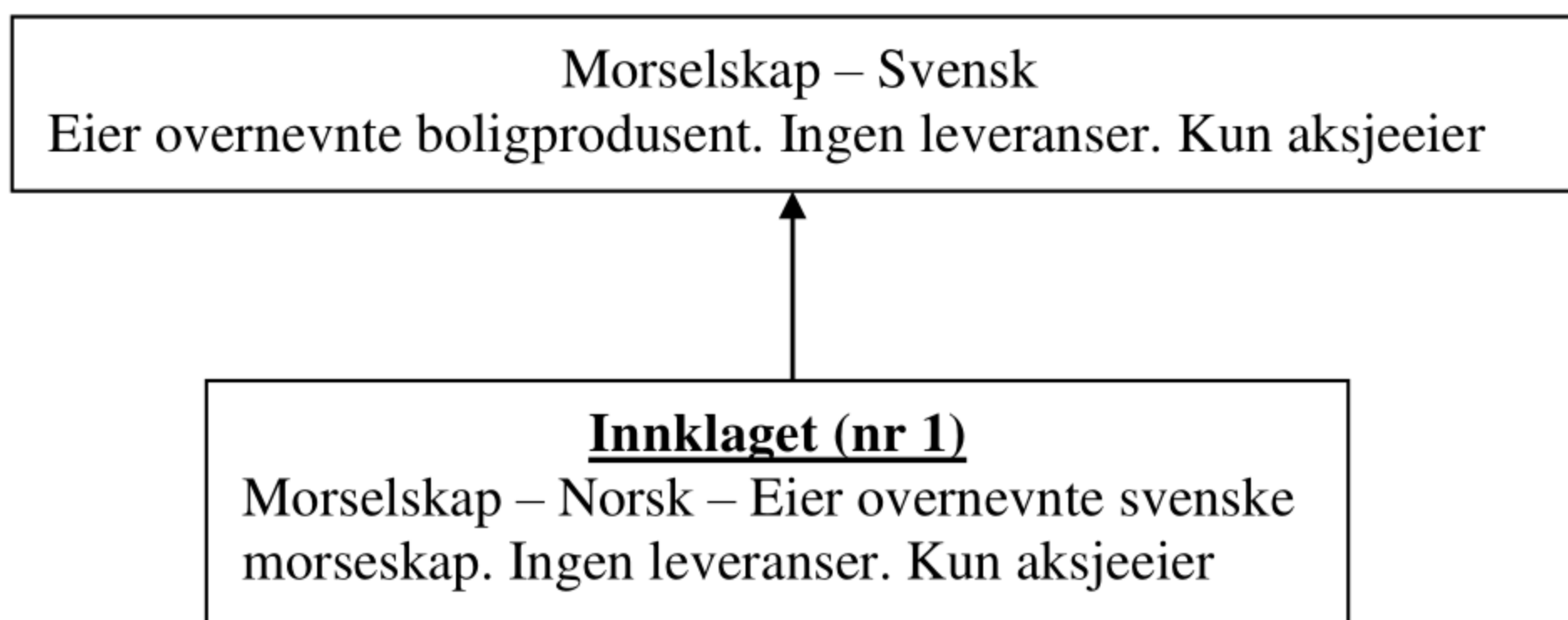
Innklaget nr 2 tilbyr seg å betale beløpet i brev fra 29. mars 2011, men da uten å erkjenne betalingsplikt, og på betingelse av at det settes sluttstrek for ytterligere krav. Tilbudet ble imidlertid avslått 31. mars. Tross *det* ble det gjort 8. april.

Nemnda legger til grunn at forsinkelsen skyldes manglende betaling fra den konkursrammede entreprenøren til innklaget nr 2, og at innklaget nr 2 således hadde rettmessig grunn til stans i sine leveranser. Forbrukerne gis således ikke medhold.

Nemnda vil tross overstående oppfordres innklaget nr 2 til å vurdere om han allikevel vil opprettholde sitt tilbud om betaling av kr 35 000.

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis ikke medhold.



Forbrukerne mottar tilbud fra entreprenøren 6. desember 2008. Entreprenøren tilbyr seg å føre opp en enebolig, men grunnmur, graving og sprengning er ikke medtatt i prisen stor kr 2 022 750. Nytt revidert tilbud følger 18. desember 2008. Nå er prisen kr 1 992 961. Begge tilbudsbrevne er skrevet på brevark som har med logoen til en kjent svensk boligprodusent, men firmanavnet og foretaksnummeret gjelder entreprenørens foretak. På sistnevnte tilbud har entreprenøren signert over en tekst som både angir hans firma, og navnet på den svenske bedriften.

Entreprenøren utarbeider en "*Prosjektkalkyle*" 30. mars 2009. Den viser totalsum kr 2 142 959. Også denne har med logoen for den svenske produsenten.

Partene inngår kontrakt 22. oktober 2009, i hht Byggblankett 3425. Det opplyses under "*prosjekt*" at forbrukerne kjøper en oppgitt hustype fra den svenske boligprodusenten. Vederlaget avtales i pkt 5.1 til kr 2 224 042. I hht pkt 6.1.2 skal entreprenøren stille sikkerhet stor kr 118 587 frem til overtakelsen, og kr 71 152 i 2 år etter denne. Forbrukerne skal i hht pkt 7.2 utføre sine grunnarbeider i løpet av 21 kalenderdager. Entreprenørens byggetid avtales i pkt 8.2, alternativ 3, til "*ca 60 kalenderdager*". Oppstarten av hans arbeider skal skje "*tidligst 15 uker etter bestilling*".

Det avtales diverse endringer 29. oktober, samt 6. og 13. november 2009.

Entreprenøren har inngått avtale med bank om prosjektforsikring. Fremlagt bekreftelse viser til "*årsavtale hovedforfall 20.12.09*".

Det avholdes "*forhåndsbeifaring*" i november 2010. Referatet er ikke datert, men det vises til at entreprenøren skal forsøke å få ferdigstilt "*hele boligens hovedplan i løpet av kvelden, evt lørdag 20/11 klokken 10:00*".

I klagen for nemnda opplyser forbrukernes advokat at entreprenøren ble tatt under konkursbegjæring 9. desember 2010, etter oppbudsbegjæring fra selskapet. Boligen var på dette tidspunktet ikke ferdigstilt. Det opplyses at forbrukerne nå var i en meget vanskelig situasjon, da de var helt avhengige av å flytte inn i løpet av desember. De måtte derfor selv inngå egne avtaler med snekker, rørlegger, elektriker m.v. for å få fullført arbeidene, og for å få tillatelse av kommunen til å ta boligen i bruk. Et eget oppsett viser hvilke utgifter forbrukerne fikk, samt hvilke utgifter de mener vil påløpe, basert på innhentede priser. Det hele dokumenteres med vedlegg bestående av kvitteringer og annet. De totale utgiftene utgjør

kr 457 457,25. I klagen for nemnda opplyses det at forbrukerne holder tilbake kr 111 000. Det anføres dermed at det gjenstod kr 346 457,25 som entreprenøren skulle ha dekket.

Forbrukernes advokat skriver til konkursboets advokat 11. januar 2011. Det opplyses at entreprenøren/den svenske boligprodusenten brøt kontrakten med forbrukerne i november 2010, og at årsaken antas å være at selskapet begjærte oppbud ved skifteretten. Overnevnte oppsett over påløpte antatte tilleggskostnader på kr 346 457,25 til ferdigstilling av boligen vedlegges. Det opplyses at det ikke er tatt hensyn til ekstra renter som vil påløpe for forbrukerne ved at de må belåne huset med tilsvarende sum. Fordringen anmeldes konkursboet, som bekreftes notert 12. januar.

Forbrukernes advokat skriver til eieren av det konkursrammede entreprenørfirmaet 12. januar 2011. Han viser til kontrakten fra 22. oktober 2009, og at entreprenøren i hht pkt 6.1.2 skulle stille en garanti stor kr 118 587 for tiden frem til overtakelsen. Det opplyses imidlertid at denne garantien ikke ble stilt. Det anføres videre at kontraktsbruddet har påført forbrukerne en utgift stor kr 346 457,25, og at det i tillegg vil påløpe renteutgifter som oppgitt i brevet til konkursboet fra 11. januar. Advokaten hevder at det ikke å stille lovmessig garanti utgjør *"et svært alvorlig forhold, på grensen til en straffbar handling"*, og at *"den manglende garantistillelsen og kontraktsbruddet utløser et personlig ansvar"* for eieren, med henvisning til aksjelovens § 17-1. Det hevdes dermed at eieren *"forsettelig eller uaktsomt"* har påført forbrukerne et tap som han nå må holdes personlig ansvarlig for.

Det opplyses for øvrig at *"det alvorlige kontraktsbruddet"* startet med at entreprenøren stoppet leveransen. I klagen for nemnda hevdes det at han krevde *"mer penger av forbrukerne i forhold til kontrakten"*, trolig på grunn av en kalkulasjonssvikt. Da forbrukerne ikke godtok dette, hevdes det at entreprenøren truet med å slå seg konkurs. Også dette hevdes å utløse personlig ansvar for eieren i hht aksjelovens § 17-1.

Videre påpekes det at det har oppstått en uklarhet med hensyn til hvem som er forbrukernes kontraktspart, da det anføres at entreprenøren har operert med følgende *"funksjonsbetegnelser"* på seg selv; *"forhandler, selger, byggeleder og entreprenør"*. Det opplyses at forbrukerne hele tiden har *"oppfattet"* at kontraktsmotparten var den svenske boligprodusenten. (Logo og merkenavn på tilbudsbrevark, samt kalkyle, men ikke nevnt i kontraktstekst) Advokaten oppgir også navnet på innklaget firma nr 2 som fysisk leverte byggesettet til entreprenøren. Innklaget nr 2 hadde en forhandleravtale med den svenske produsenten. Det gis beskjed om at dersom den svenske bedriften eller innklaget nr 2 ikke *"medvirker til en minnelig løsning i saken"*, vil eieren av entreprenørfirmaet bli gjort personlig ansvarlig for sine anførte uaktsomme handlinger. Overnevnte oversikt over ekstraintgifter vedlegges, og kr 346 475,25 pluss renteutgifter kreves dekket. Eieren anmodes om å delta på et møte sammen med samtlige parter for å finne en mulig løsning. Det anmodes om tilbakemelding innen 26. januar.

Advokaten sender samme dag, 12. januar 2011, brev til innklaget nr 2 som leverte byggesettet til entreprenøren. Han redegjør bl.a. for det grunnlaget forbrukerne hadde da de valgte hvilket firma de ville kjøpe hus av. Det opplyses at de etter hvert begynte å interessere seg for hus fra den svenske boligprodusenten, og at de la spesielt stor vekt på at dette er eid av en stor norsk boligbygger. Ved å sjekke hjemmesidene til den norske forhandleren (innklaget nr 2) som hadde agenturet for den svenske bedriften i Norge, oppdaget de navnet til den entreprenørbedriften de etter hvert inngikk kontrakt med. Han sto da oppført som forhandler under agenturbedriften. Da forbrukerne tok kontakt med entreprenøren, hevdes det at han

presenterte seg som selger av hus fra den svenske bedriften, og at han ga uttrykk for at han *"jobbet for"* dem. Det anføres i den anledning at alt materiell som forbrukerne fikk utlevert på dette tidspunktet hadde med logoen til den svenske bedriften, og at tilbudet fra 18. november 2008 ble signert over en tekst der også dette er angitt. Også på en *"fakturaplan"* fra 21. oktober 2009, (trolig feilskrift for 22.10.09) anføres det at entreprenøren har signert som "representant" for den svenske bedriften, selv om det erkjennes at kontrakten med forbrukerne kun opererer med firmanavnet til entreprenøren. Det hevdes imidlertid at forbrukerne hele tiden har trodd at de skulle få levert et nøkkelferdig hus fra den svenske boligprodusenten, og at *alt* skulle leveres som en *"totalpakke"* fra denne. Det hevdes også opplyst at entreprenøren har betalt kr 100 000 til den svenske bedriften. For øvrig anføres det at innklaget nr 2 var *"inne i bildet"* i forbindelse med at entreprenøren truet med å slå seg konkurs.

Advokaten opplyser videre at det oppstod en forsinkelse ved leveringen av selve huset, (må være med leveransen av byggesettet) og at *det* medførte en dokumentert ekstrakostnad for forbrukerne stor kr 34 000. Dokumentasjonen hevdes levert entreprenøren, som skal ha sendt denne videre til innklaget nr 2 og den svenske boligprodusenten.

Overnevnte brev til eieren av entreprenørbedriften vedlegges, men informasjon om forsøket på å få det angitte beløpet pluss renter dekket. Det opplyses for øvrig at det ikke er aktiva i konkursboet. Det vises til at forbrukerne er uten erfaring fra byggebransjen, mens det anføres at den svenske bedriften og entreprenøren har opptrådt som den profesjonelle part. Dermed hevdes det at den uklarheten som har oppstått bør gå ut over disse ved at den svenske bedriften og dets forhandler (innklaget nr 2) tar ansvaret for de ekstraavgiftene som forbrukerne er påført. Det vises til en avholdt telefonsamtale, og at det er enighet om å avholde et møte for nærmere diskusjon, der også lederen for Boligprodusentenes Forening skal delta. (Ikke fremlagt noe som tilsier at møtet ble avholdt)

For øvrig reklameres det på diverse sprekker som opplyses å ha oppstått i takpanel i boligen. Det hevdes at sprekkeene er i selve bordene, og at det ikke dreier seg om *"vanlig krymp av materialer i skjøtene"*. Videre hevdes det å mangle list rundt stuevindu, at det er mangler med kjøkkenvifte, samt at en kjøkkenbenk i en hybel er levert for kort.

Eieren av den konkursrammede entreprenørbedriften svarer 7. mars 2011. Han bestrider at det foreligger noe grunnlag for å rette noen krav mot han, *"både når det gjelder de faktiske forhold og når det gjelder rettslig grunnlag"*. Det vises til at konkursen er åpnet mot et aksjeselskap, og at alle eventuelle krav må rettes mot boet. Eieren viser til at oppbudsbegjæringen ble fremmet av debitor, og at han hadde plikt til å begjære oppbud *"når situasjonen er som den er"*. En eventuell unnlattelse hevdes å kunne ha medført både erstatningsansvar og strafferettslig ansvar. Eieren anfører videre at han ikke kan se at forbrukerne skulle være i tvil om hvem som er kontraktspart, da *det* hevdes klart å fremgå av kontrakten signert 22. oktober 2009.

Innklaget nr 2, forhandleren som leverte byggesettet til entreprenøren, søker juridisk bistand. Advokaten skriver til forbrukerens advokat 18. mars 2011. Det vises til at firmaet kun var leverandør av byggesettet til boligen, og at de dermed kun hadde ansvaret for *"kvaliteten og øvrige egenskaper på de materialer som er levert"*. Når det gjelder andre ytelser anføres disse å være basert på kontrakten mellom forbrukerne og entreprenøren. Det vises videre til at tilbudsbrevet fra 18. desember 2008 er undertegnet av entreprenøren, at hans organisasjonsnummer fremgår på brevarket, og at han *"klart og entydig"* fremstår som

medkontrahent. Dermed anføres det at *"kontraktsforholdet og ansvaret for dette"* selvfølgelig ikke endres selv om logoen til den svenske boligprodusenten også fremkommer.

Det vises videre til at entreprenørens firmanavn fremgår av forsikringsbekreftelsen fra navngitt bank, og i referatet fra den avholdte forhåndsbefaringen, der også en representant fra forhandleren (innklaget nr 2) deltok.

Med henvisning til opplysningen om at forbrukerne orienterte seg via innklaget nr 2 sine hjemmesider før de kontaktet og inngikk kontrakt med entreprenøren, så opplyses det at entreprenøren hadde en avtale med innklaget nr 2 som ga han tillatelse til å oppføre bygninger basert på materialleveranser fra vedkommende foretak. Det understrekes at innklaget nr 2 aldri *"har trådt inn i noen avtale"* med forbrukerne, og at foretakets engasjement har vært *"begrenset til å søke å bistå ved å avhjelpe de problemene som oppsto under byggeprosessen uten at dette selvfølgelig har medført noen kontraktsmessige endringer"*. Det eneste som aksepteres er eventuelle reklamasjoner knyttet til selve materialleveransen.

Det opplyses for øvrig at entreprenøren *"aldri har hatt noen fullmakt til å representere eller forplikte"* innklaget nr 2. Med henvisning til at entreprenøren *"har vært relativt presis med hensyn til angivelse av rettssubjekt, jfr. angivelsen av organisasjonsnummer"*, så anføres det at det ikke er grunnlag for å bebreide entreprenøren for bruk av bl.a. logoen til den svenske produsenten. (Denne hadde som nevnt en "agenturavtale" med innklaget nr 2) Følgelig avvises alle krav.

Forbrukernes advokat skriver til innklaget nr 2 sin advokat 25. mars 2011. Han viser til den forsinkelsen som skjedde, knyttet til leveransen av byggesettet fra innklaget nr 2 til entreprenøren. Det opplyses at denne førte til *"at det måtte settes inn overtidsarbeid som ble betalt av"* forbrukerne. Utgiften opplyses til kr 35 000, og det opplyses at dokumentasjonen skal være oversendt fra entreprenøren. Det kreves nå at innklaget nr 2 skal dekke beløpet. I tillegg kreves forsinkelsesrenter fra *"innflyttingsdato 20.11.2010 frem til betaling finner sted"*.

Innklaget nr 2 sin advokat svarer 29. mars 2011. Han bekrefter at det tidligere har vært *"diskutert kompensasjon for forsinkelser med kr 35 000"*. Bakgrunnen opplyses å være at den svenske boligprodusenten hadde *"stanset materialleveranser som følge av forhold hos"* entreprenøren. Det antas at dette var et berettiget skritt fra hans side, og at det *"avskjærer krav om kompensasjon"*. Forutsatt at det ikke fremmes ytterligere krav mot innklaget nr 2, opplyses det imidlertid at han av kulansehensyn er villig til å dekke kravet om kr 35 000. Det anmodes om en bekreftelse på *"et hvert mellomværende mellom partene er endelig avgjort og at det således ikke består ytterligere krav enn det nevnte beløp"*. Så snart denne mottas, vil beløpet bli utbetalt. Det understrekes imidlertid at denne løsningen ikke har konsekvenser for reklamasjonsansvaret for ytelsen over for entreprenøren.

Forbrukernes advokat svarer 31. mars 2011. Det opplyses at forbrukeren ikke vil akseptere kr 35 000 som et endelig oppgjør, bl.a. med henvisning til at de også har fremsatt krav om forsinkelsesrenter. Videre anmodes det om en nærmere redegjørelse knyttet til overnevnte informasjon om at forsinkelsen hadde sammenheng med at den svenske leverandøren stanset materialleveransen som følge av forhold hos entreprenøren. Det anmodes om å få opplyst hvilke forhold dette dreide seg om.

Det vises videre til at entreprenøren skal ha *"betalt kr 100 000 tilbake til"* den svenske bedriften, men at denne summen opprinnelig har blitt belastet forbrukerne. Det anmodes om en nærmere redegjørelse også for dette forholdet. Dersom entreprenøren først har fakturert forbrukerne beløpet, for deretter å returnere det til svenske boligprodusenten, hevdes dette å utgjøre et straffbart forhold. I klagen for nemnda betegnes det som en *"straffbar returprovisjon"*. Det opplyses at forbrukernes skepsis er knyttet til en beskjed de hevder at de fikk av entreprenøren om at *"dette var et forhold det ikke måtte snakkes om"*.

Advokaten viser til at innklaget nr 2 har vært på befaring og besiktiget sprekkene i takpanelet, *"samt diverse andre forhold"*. Det opplyses at forbrukerne opprinnelig bestilte takplater, mens det feilaktig ble levert trepanel som nå har sprukket. Ansvarsforholdene knyttet til dette opplyses å bli *"en naturlig del av denne saken"*.

Det opplyses at saken på langt nær er bilagt fra forbrukernes side, og at de vil avvente hvor langt man kan komme via forhandlinger før saken føres videre.

Innklaget nr 2 sin advokat svarer 8. april 2011. Standpunktene er som før. Tilbudet om kr 35 000 står fortsatt ved lag. Det samme gjelder tilbudet om å skifte ut eventuelle materialer med mangler, men da etter *"kontroll m.v."*.

Forbrukernes advokat svarer 12. april 2011. Han anmoder igjen om å få innklaget nr 2 sine kommentarer knyttet til de overnevnte forholdene hos entreprenøren som gjorde at materialleveransen stoppet opp, og til de kr 100 000 som entreprenøren skal ha tilbakebetalt til den svenske bedriften.

Innklaget nr 2 sin advokat svarer 6. mai 2011 at han ikke kan kommentere forholdene mellom entreprenøren og det svenske firmaet. I klagen for nemnda betegner motparten dette som *"et forsøk på å tåkelegge saken"*.

Forbrukerne fremmer via sin advokat, sak for Boligtvistnemnda 10. mai 2011. Han innklager det norske morselskapet til den svenske boligprodusenten (innklaget nr 1), og dens norske forhandleren (innklaget nr 2). Det gis en egen redegjørelse for saken i hht overstående, der det anføres at saken dreier seg om bestilling av ferdighus fra den svenske bedriften. Det opplyses at morselskapet til bedriften er et norsk selskap. I Norge er bedriften representert med overnevnte forhandler (innklaget nr 2), som har levert byggesettet til entreprenøren. Entreprenøren omtales som et *"snekkerfirma"* som var *"inne i saken i forbindelse med innredningen av ferdighuset"*. Det bemerkes at man fortsatt mener at eieren, i form av å være daglig leder og styrets leder, har opptrådt på en klanderverdig måte, og at han således kan holdes ansvarlig i hht aksjelovens § 17-1.

Det opplyses at forbrukerne har mottatt kr 19 878 for diverse *"ting som rørleggeren uberettiget hentet tilbake etter at de var montert i huset"*. Beløpet erkjennes å komme til fratrekk fra de kr 346 457,25.

Kravet om kr 35 000 anføres *"langt på vei å være erkjent av"* innklaget nr 2.

Når det gjelder beløpet stort kr 100 000 som hevdes betalt av entreprenøren i returprovisjon til innklaget nr 2, så anføres det igjen at denne ytelsen må betegnes som ulovlig. Da denne ikke kan utledes av kontrakten, hevdes den ikke å gjenspeile noen gjenytelse for forbrukerne.

Dermed anføres den, i mangel av nærmere opplysninger fra motpartens side, å fremstå som *”et straffbart bedrageri for forbrukerne”*.

Det hevdes, men henvisning til den fremlagte økonomiske oversikten, fortsatt å gjenstå arbeider som må gjøres for å kunne få ferdigattest fra kommunen. I den grad entreprenørens konkurs skyldes feilkalkulering anføres *det* å være *”en risiko”* som hviler på entreprenøren og den svenske produsenten.

Det anføres med dette at det norske morselskapet (innklaget nr 1), dets svenske boligprodusent, og denne bedriftens forhandler i Norge (innklaget nr 2) bør stå ansvarlig for de ekstraintgiftene forbrukerne nå er påført. Det anmodes om at det også legges vekt på at entreprenøren ikke stilte garanti i hht kontraktens pkt 6.1.2, stor kr 118 587. For øvrig bemerkes det at eieren av entreprenørfirmaet, på personlig grunnlag, bør bli holdt medansvarlig for de samme beløp.

Advokaten til det norske morselskapet (innklaget nr 1) til det svenske morselskapet som eier den svenske boligprodusenten gir tilsva 5. juli 2011. Han vedlegger et kart som viser organisasjonsstrukturen i konsernet. Advokaten påpeker at konsernet ikke har noen eierinteresser i innklaget foretak nr 2, som leverte byggesettet til entreprenøren. Han opplyser at konsernet heller ikke hadde noen eierinteresse i entreprenørselskapet. Det vises for øvrig til at forbrukernes advokat, i sitt brev fra 18. mars 2011, selv påpeker at entreprenøren, i hht avtale med innklaget nr 2, var berettiget til å oppføre bygninger basert på materialleveranser fra dette foretaket. Det påpekes at innklaget nr 1 ikke har foretatt noen leveranser i prosjektet, men det erkjennes at den svenske boligprodusenten hadde en *”byggesett/elementleveranse”* til sin norske forhandler (innklaget nr 2) som leverte dette videre til entreprenøren. Dermed anføres det prinsipalt at Boligtvistnemnda ikke har anledning til å behandle saken, og at den således må bli avvist. Subsidiært kreves det at innklaget nr 1 frifinnes.

Etter å ha studert kartet over organisasjonsstrukturen, og sammenholdt denne med retningslinjene for nemndas virksomhet, der det i pkt 3 under *”Klagerett”* heter at:

Nemnda behandler klager mellom forbruker og medlem av ovennevnte organisasjoner, og mellom forbruker og selskap der medlemmet er inne på eiersiden eller tilhører samme konsern.

ble partene informert om at saken kunne behandles, da den svenske bedriften som hadde leveransen til innklaget nr 2 er i samme konsern som innklaget nr 1, og det kan stilles spørsmålstegn ved forbindelsen mellom innklaget nr 2 og den svenske produsenten, og dermed konsernet.

Forbrukernes advokat gir tilsva 23. august 2011. Det vises igjen til at forbrukerne hele tiden har *”vært i den tro at de hadde den svenske ferdighusleverandøren som sin kontraktsmotpart”*, med henvisning til entreprenørens bruk av logo, og fremlagte kopier av hjemmesider for innklaget nr 2. Det hevdes også at forbrukerne ikke hadde noen mulighet til å velge en annen entreprenør enn de valgte, da det var denne som den svenske leverandøren *”forlangte skulle brukes”*. Entreprenørens bruk av leverandørens logo oppgis trolig å være i strid med markedsføringsloven. Advokaten fastholder med dette at den svenske bedriften (og dermed innklaget nr 1?) må holdes ansvarlig for de mangler og ekstraintgifter som forbrukerne er påført.

Det vises videre igjen til at entreprenøren skal ha opplyst at han *”betalte tilbake kr 100 000”* til innklaget nr 2/den svenske produsenten *”for å få oppdraget”*, og at denne utgiften ble

belastet forbrukerne. Det anføres igjen at en slik ordning med returprovisjon er ulovlig, og at den antas å være straffbar. Advokaten opplyser at dette forholdet nå er politianmeldt. Uansett anføres det at innklaget nr 2/den svenske bedriften bør pålegges å tilbakebetale provisjonen.

Vedrørende tidligere omtalt forsinkelse som oppstod ved at den svenske leverandøren stoppet leveransen til huset, så hevdes det at dette skjedde "*i påvente av returprovisjonen*". Det anføres at ansvaret for forsinkelsen langt på vei er erkjent, og at forbrukernes ekstraavgift stor kr 35 000 derfor bør betales.

Det vedlegges fotografier som opplyses å vise de oppståtte sprekke i panelet i stuetaket. Årsaken hevdes å være at materialene var for fuktige ved montering, og det hevdes at innklaget nr 2 har beregnet utbedringskostnaden for å bytte ut deler av taket til kr 43 750. Det hevdes at boligen egentlig skulle hatt gipsplater i taket, i hht tilbudet fra 18. desember 2008, men at det ble levert panel på grunn av en feil hos den svenske leverandøren. Det erkjennes at forbrukerne aksepterte panelen, men at *det* skjedde fordi de ikke hadde noe valg. De hadde sagt opp sin leilighet i tillit til at den nye boligen skulle bli ferdig til fastsatt innflyttingsdato, i tillegg til at fruen var høygravid. Sprekkene anføres å utgjøre mangler, og det kreves prisavslag stort kr 43 750 for disse.

Det anføres igjen at det bør være den svenske boligprodusenten (og dermed innklaget nr 1?) som tillegges ansvaret for at bygget ikke ble slutført, og det vedlegges en oppdatert oversikt over de ekstraavgiftene forbrukerne hevdes å ha hatt, i tillegg til utgifter med resterende arbeider. Denne viser totalt kr 445 557,25, etter at det er tatt hensyn til oppgitt tilbakeholdt beløp kr 111 000. Det vedlegges fotografier som illustrerer gjenstående arbeider. Forøvrig anføres det at det må legges vekt på at entreprenøren ikke stilte garantien stor kr 118 587 i hht kontrakten.

Kravene sammenfattes som følger:

1.	Ulovlig returprovisjon	kr 100 000
2.	Erstatning forsinkelse	kr 35 000
3.	Prisavslag tak stue	kr 43 750
4.	Restarbeid	<u>kr 401 807</u>
	Sum	kr 580 557
	- mottatt forsikring	<u>kr 19 878</u>
	Sum	<u>kr 560 679</u>

Advokat til innklaget nr 1 gir tilsva 15. november 2011. Han anfører at forbrukernes advokat ikke har fremkommet med noe grunnlag for å kunne gjøre krav gjeldende mot innklaget nr 1 som eier det svenske morselskapet, som eier igjen den svenske boligprodusenten. Det presiseres igjen at det innklaget nr 1 ikke har levert noen ytelser til noen av sine datterselskaper, og at det *kun* er aksjeeier i det svenske morselskapet som eier bedriften. Ettersom innklaget nr 1 ikke har foretatt noen leveranser til noen av forbrukernes kontraktsparter, hevdes det at det ikke kan rettes krav mot foretaket som "*bakre ledd*" i hht bustadoppføringslova § 37, ettersom heller ikke morselskapet til den svenske boligprodusenten er et "*bakre ledd*".

Det anføres videre at det heller ikke kan rettes krav mot den svenske boligprodusenten, da den kun leverte byggesett/elementer til innklaget nr 2, som igjen leverte til entreprenøren. Det opplyses at bedriften ikke har noen eierinteresse hos innklaget nr 2. Videre hevdes det å fremgå av fremlagt dokumentasjon og argumentasjon at forbrukernes krav gjelder "*utførelse*

eller leveranser som ikke er levert av selskaper i konsernet” til innklaget nr 1. Dermed kreves det at selskapet frifinnes.

Advokaten til innklaget nr 2 gir tilsvaer 28. desember 2011. Han opplyser at innklaget nr 2 har vaert *”enerepresentant”* i Norge for den svenske boligprodusenten, men at det ikke er noen eierinteresser mellom foretakene. Innklaget nr 2 driver saledes sin egen naeringsvirksomhet, baade i form av egenregiprosjekter og entreprisekontrakter med sine kunder. Den konkursrammede entreprenoren opplyses a ha vaert en frittstaende forhandler for de produkter som markedsfores og selges av innklaget nr 2, men da slik at han kjopte det meste gjennom innklaget nr 2 som i sin tur skaffet materiellet fra den svenske leverandoren. Det paapekes at det aldri har eksistert noe avtaleforhold mellom forbrukerne og innklaget nr 2, men det erkjennes at innklaget nr 2 kan gjoeres ansvarlig for mulige feil og mangler med leveransene til entreprenoren, men da i form av *”springende regress”*, dvs bakre ledd, jfr. buofl § 37. Ytelser som entreprenoren selv har staatt for over for forbrukerne, anfoeres ikke a kunne fremmes.

Advokaten stiller seg uforstaende til at forbrukerne skal ha betalt kr 100 000 som en returprovisjon, men det poengteres at innklaget nr 2 selvfølgelig har hatt *”en viss fortjeneste pa sine leveranser”* til entreprenoren. Det avvises imidlertid at denne kan betegnes som *”returprovisjon”*.

Med dette som grunnlag kreves det at saken avvises.

Forbrukernes advokat svarer 12. januar 2012. Han finner det vanskelig *”a forsta at returprovisjonen pa kr 100 000 har noe med fortjenesten”* til innklaget nr 2 a gjoere, og anfoeres igjen at den ma vaere i strid med regnskapslovgivningen. Pengene hevdes dessuten, etter diverse kommunikasjon, a ha blitt overfoert direkte fra forbrukerne til den svenske boligprodusenten, uten a ga via innklaget nr 2. Det bemerkes for ovrig at reklamasjonen pa sprekkene i taket ikke er nevnt i overnevnte tilsvaer, men det anfoeres igjen at disse har med leveransen fra innklaget nr 2 a gjoere. Det anfoeres ogsa igjen at innklaget nr 2 og den svenske leverandoren ma ha ansvaret for den uklarheten som oppstod ved at bedriftens logo ble benyttet pa brevark m.v. Dermed fastholdes alle krav.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppfoeringslova (buofl) gjelder for avtalen mellom forbrukerne og den konkursrammede entreprenorbedriften.

2.1 Innledning

Forbrukerne skal kjoepe bolig pa en tomt som de selv disponerer. De opplyser at de orienterte seg i markedet, spesielt ved bruk av Internett, og at de etter hvert fattet interesse for en bolig fra en svensk boligprodusent som pa sin svenske hjemmeside tilbyr komplette noekkelferdige boliger. Forbrukerne fant videre frem til hjemmesidene til bedriftens norske forhandler (innklaget nr 2), som reklamerer med at han selger hus fra den svenske bedriften. Der finner de ogsa navn pa entreprenorer som i oppgitte omraader fremstaar som *”underforhandlere”* under forhandleren. Blant disse staar oppfoert den entreprenoren de valgte a kontakte for innhenting av tilbud.

De innhenter tilbud fra entreprenoren. Pa tilbudsbrevarkene oppgis entreprenorens firmanavn og hans organisasjonsnummer m.m., men ogsa logoen og navnet pa den svenske boligleverandoren vises pa en fremtredende plass.