

Protokoll i sak 630/2011

for

Boligtvistnemnda

24.04.12

Saken gjelder:

Uenighet om tilleggsbetaling for prosjektering og et ekstravindu, samt for prisstigning.

1. Sakens faktiske sider

Partene arbeider med planene for en ny enebolig høsten 2009, og i følge entreprenørens opplysninger i klagen for nemnda ble det avtalt at forbrukeren kunne få foreta ønskede kundetilpasninger i direkte dialog med et arkitektfirma, innenfor de økonomiske rammer *"som de ble enige om"*. (Arkitektfirmaet opplyser senere at de ble engasjert direkte av forbrukeren for utarbeidelse av *"planer fram til rammesøknad"*, men at entreprenøren etter *det* hadde ansvaret for detaljprosjekteringen)

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men entreprenøren opplyser i klagen at *han* signerte den så tidlig som 29. oktober 2009, at opprinnelig angitt dato for ferdigstillelse av boligen var 19. juli 2010, men at han som betingelse tok forbehold om at det ble gitt

igangsettingstillatelse fra kommunen innen 1. desember. Han viser imidlertid til at forbrukeren først signerte kontrakten 2. desember 2009.

Før arkitekttegningene er ferdige, og før det foreligger byggetillatelse, velger entreprenøren å bestille *"plass i køen"* hos vindusleverandøren. Han sender e-post til forbrukeren 3. november 2009, der han ber om et snarlig svar på hva som skal leveres.

Forbrukeren kommuniserer med arkitekten og entreprenøren om diverse tilpasninger av boligen, og dens plassering på tomten, i e-poster datert 16. – 19. november 2009. Forbrukeren foreslår bl.a. at *"uteboden/sykkelgarasjen"* fjernes fra søknaden for å redusere bruksarealet, mens entreprenøren kun aksepterer at størrelsen reduseres, da en fjerning opplyses å ville *"stride mot andre bestemmelser"*. Han skriver også at han:

...er mest opptatt av å gjøre dere oppmerksom på risikoen for en forsinkelse

Da byggesøknadstegningene kom fra arkitekten, hevder entreprenøren at han omgående tok kontakt med arkitekten, og ga beskjed om at en inntegnet garasje var plassert for nær veien, og at boligens bruksareal (BRA) oversteg maksimal størrelse i reguleringsbestemmelsene. Det opplyses at arkitekten svarte at han hadde benyttet samme definisjon på *"veikant"* som

kr 12 387,90 + mva. for det ekstra vinduet som måtte kjøpes, samt kr 5 000 + mva. for "ettermontering på byggeplass".

Overstående poster utgjør kr 72 525,04 inkl. mva. med forbrukeren opplyses å holde tilbake kr 93 056 inkl. mva. Differansen hevdes å være et beløp som forbrukeren holder tilbake på grunn av reklamasjoner, selv om disse stort sett hevdes utbedret.

Forbrukeren avviser alle krav.

2.2 Prosjekteringskostnader

2.2.1 Partenes anførsler

Entreprenøren anfører at hans ekstrakostnader knyttet til prosjekteringen skyltes de tilpasningene som ble gjort *etter* at første byggesøknad ble avslått i kommunen, og at de var en direkte følge av dette. Han viser til at tilpasningene ble gjort av forbrukeren og arkitekten, og at årsaken var at de første arkitekttegningene ikke tilfredsstilte reguleringsbestemmelsene for området. Han hevder også at han allerede før søknaden ble innsendt sa i fra om dette, og varslet forbrukeren om at *det* kunne føre til at søknaden ble avslått. I den anledning viser han bl.a. til sin e-post til forbrukeren fra 19. november 2009 der han bl.a. skriver at:

Jeg er mest opptatt av å gjøre dere oppmerksom på risikoen for en forsinkelse

Entreprenøren viser også til en redegjørelse fra arkitekten i hans e-post fra 13. april 2011, der også *han* opplyser at forbrukeren ble informert om risikoen for å bli møtt med kravet om innsending av dispensasjonssøknad.

Entreprenøren anfører videre at det var forbrukerens "*steile holdning til utformingen av huset, og bevisste ønske om å sende inn en søknad med for stort BRA – uten å søke om dispensasjon – som var den direkte årsak til at vi lot oss presse til å sende søknaden*". Han hevder dermed at *han* ikke er skyld i de ekstra prosjekteringskostnadene på kr 21 895 + mva. som oppstod, og at forbrukeren uansett burde forstått at "*en såpass omfattende omprosjektering ikke kunne være gratis*". Entreprenøren anfører at forbrukeren *ble* informert om at det ville påløpe ekstrakostnader knyttet til prosjektering, selv om han i først omgang ikke kunne angi hvor store disse ville bli.

Forbrukeren vil ikke betale noe tillegg for ekstra prosjektering. Han viser til at det i et "*kostnadssammendrag*" som er utarbeidet av entreprenøren, og som ubestridt hevdes gjennomgått i et kontraktsmøte, angis en sum stor kr 20 000 for "*prosjektering/arbeidstegninger*". Han har også fremlagt et udatert notat fra entreprenøren, der entreprenøren redegjør for de enkelte forholdene, og bl.a. bekrefter at:

Posten ble ikke gjort regulerbar i dette tilfellet, fordi vi mente vi hadde erfaringsgrunnlag nok til å legge kostnaden inn i kalkylen som en fast sum

Forbrukeren anfører dermed at entreprenøren aldri ga noen form for advarsel, eller tok noe forbehold om at en eventuell avslått søknad ville føre til fakturerte ekstrakostnader. Første gang dette ble nevnt hevdes å være i e-posten fra entreprenøren datert 5.mars 2010, mens det anføres at buofl krever en skriftlig avtale.

Forbrukeren bestrider for øvrig at han ble gjort tilstrekkelig oppmerksom på risikoen for at den første byggesøknaden kunne bli avslått. Han anfører også at entreprenøren aldri har gitt

noen ”skriftlig varsel eller orientering” om risikoen, selv om det erkjennes at han opplyste at størrelsen på garasjen kunne reduseres dersom søknaden *ikke* ble godkjent.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at det i utgangspunktet er noe uklart hvem som måtte bære risikoen for at den første søknaden ble avslått, og dermed de merkostnadene som oppstod på grunn av det. Selv om både arkitekten og entreprenøren hevder at de gjorde forbrukeren oppmerksom på at søknaden kunne bli avvist, er det etter nemndas syn ikke uten videre klart at han måtte forstå at det ville medføre vesentlige ekstrakostnader for *han*, ut over en forsinket oppstart.

I dette tilfellet velger nemnda å legge hovedvekten på bestemmelsene i buofl § 42 om *Justering for endringar og tilleggsarbeid*, der det heter at:

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Som hovedregel skal krav om endringer av avtalt vederlag fremsettes skriftlig, og i hht bokstav b, ”i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid”. I angjeldende tilfelle ble kravet først fremsatt skriftlig i e-posten fra 5. mars 2010, der entreprenøren bl.a. skriver at:

Fra nå av koster det mer å gjøre endringer

Den fremlagte e-postkorrespondansen mellom entreprenøren og prosjekteringsingeniøren viser imidlertid at den vesentligste del av prosjekteringskostnadene må ha påløpt før 5. mars 2010. Nemnda har for øvrig også merket seg entreprenørens utsagn vedrørende posten, stor kr 20 000, for ”prosjektering/arbeidstegninger” i hans ”kostnadssammendrag”, der han skriver at:

Posten ble ikke gjort regulerbar i dette tilfellet, fordi vi mente vi hadde erfaringsgrunnlag nok til å legge kostnaden inn i kalkylen som en fast sum

Nemnda kan for øvrig ikke se at forbrukeren ”måtte skjønne at endringane” ville føre til et krav om ekstrabetaling for prosjekteringsarbeidet.

Som den profesjonelle part må entreprenøren ha ansvaret for den uklarheten som oppstod ved at han ikke tidligere informerte forbrukeren om mulige ekstrakostnader knyttet til den omprosjekteringen som skjedde etter at første søknad ble avslått. Nemnda kommer således til at entreprenøren ikke gis medhold.

2.3 Indeksregulering

2.3.1 Partene anførsler

Entreprenøren krever prisstigning for *en* ekstra måned, dvs. for tiden 15. februar til 15. mars 2010, i hht SSB-indeksen som ubestridt hevdes avtalt å ligge til grunn i kontrakten. Beløpet utgjør kr 13 066 + mva. Bakgrunnen er at han hevder at hans byggearbeider først kom i gang i mars 2010, og at det av hans prosjektrengskap fremgår at de første timene ble innregistrert 31. mars.

Entreprenøren viser også til sin e-post fra 22. mars 2010, der han skriver at han kom i gang med sine arbeider i midten av måneden. Dermed anfører han at det er svært lite sannsynlig at tidsangivelsen er feil.

Forbrukeren hevder imidlertid at arbeidene, i form av oppsetting av forskaling for betongstøping, ble utført allerede 23. februar 2010, og at *det* kan bevitnes av flere.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Ut i fra den fremlagte dokumentasjonen finner nemnda at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at entreprenørens arbeider først *ble* startet opp i mars 2010. Hovedbegrunnelsen for dette standpunktet er entreprenørens opplysning i e-posten fra 22. mars 2010, om at arbeidet ble igangsatt i samme måned. Forbrukeren har ikke fremlagt noe som underbygger hans påstand om at arbeidet ble igangsatt i februar, selv om han hevder at *det* kan bevitnes av flere. Forbrukeren skal således betale indeksreguleringen for tidsrommet 15. februar til 15. mars 2010, oppgitt til kr 13 066 + mva. dvs. kr 16 332,50 inkl. mva.

2.4 Vindu

2.4.1 Partene anførsler

Entreprenøren viser til at vinduene ble bestilt før byggetillatelsen forelå, og hevder at *det* skjedde etter avtale med forbrukeren, fordi det var *han* som var oppsatt på å unngå forsinkelser i starten. Han anfører også at han fremmet et forslag til korrigering av tegningene etter at første søknad ble avslått, og at alle de opprinnelig inntegnede vinduene kunne ha blitt beholdt om dette forslaget hadde blitt akseptert. Da forbrukeren avslo forslaget, og heller valgte å ta ny kontakt med arkitekten for korrigering av planene, medførte det endringer av vinduene som medførte en ekstrakostnad stor kr 12 387,90 + mva. for ett vindu med størrelse 32 x 12. Entreprenøren krever kostnaden dekket, i tillegg til kr 5 000 for "*ettermontering på byggeplass*". Inkl. mva. utgjør beløpene kr 21 734,88

Forbrukeren anfører imidlertid at det var entreprenøren som *selv* valgte å bestille vinduene før byggesøknaden var godkjent, og at han således selv må ta ansvaret for dette. Det opplyses for øvrig at den løsningen som entreprenøren foreslo, etter at den første søknaden ble avslått, og som ville medført at vinduene kunne beholdes som opprinnelig vist, ville ha ført til en lite funksjonell løsning for et soverom.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Nemnda legger til grunn at ekstrakostnaden ville vært unngått om man hadde ventet med å bestille vinduene til byggesøknaden var godkjent, selv om *det* åpenbart ville ført til en senere oppstart av bygget. I den grad entreprenøren ikke var villig til å ta den kostnadsmessige risikoen for at vindusbestillingen måtte gjøres om dersom søknaden ble avslått, så måtte han ha gjort det skriftlig klart over for forbrukeren. Når han ikke gjorde det, må han selv ha ansvaret for ekstrakostnaden. Entreprenøren gis således ikke medhold.

2.5 Økonomisk oppgjør

2.5.1 Forsinkelsesrenter

2.5.1.1 Partenes anførsler

I entreprenørens oppsett fra 20. oktober 2011 over "*omtvistet beløp*", har han med en post for forsinkelsesrenter på 10 % i 13 måneder, stor kr 7 088,91.

Forbrukeren har ikke kommentert posten.

2.5.1.2 Nemndas synspunkt

Nemnda legger til grunn at entreprenøren fakturerte hoveddelen av det omstridte beløpet 13. september 2010. Det fremgår imidlertid av overstående punkter at han kun har fått medhold vedrørende indeksreguleringen med kr 16 332,50. Entreprenøren skal således justere beløpet i hht til dette.

2.5.2 Tilbakeholdt beløp pga. reklamasjoner

2.5.2.1 Partenes anførsler

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at det omstridte beløpet er kr 72 525, basert på hans fremlagte beregning datert 20. oktober 2011, mens totalt utestående beløp er kr 93 056. Differansen mellom dette og overnevnte omstridte beløp, opplyses å være knyttet til beløp forbrukeren holder tilbake på grunn av reklamasjoner. Selv om reklamasjonsarbeidene ”i all hovedsak” anføres å være utført, opplyses det at forbrukeren ønsker at oppgjøret for dette skal ses i sammenheng med omtvistet beløp.

Forbrukeren har ikke kommentert forholdet.

2.5.2.2 Nemndas synspunkt

Forholdet er dårlig opplyst av partene. Nemnda merker seg dessuten at entreprenøren ikke hevder at *alle* innmeldte, og eventuelt berettigede, reklamasjonsarbeider er utført. Nemnda kommer følgelig til at den ikke har et tilstrekkelig grunnlag for å kunne uttale seg om en eventuell berettiget tilbakeholdelse av beløp knyttet til reklamasjoner.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren skal betale indeksreguleringen for tidsrommet 15. februar til 15. mars 2010, stor kr 16 332,50
- Entreprenøren skal justere kravet om forsinkelsesrenter, opprinnelig fremsatt 20. oktober 2011, i hht de punktene han har fått medhold i.
- For øvrig gis entreprenøren ikke medhold

benyttes av Statens Vegvesen, og at avstanden for garasjen derfor ville være grei. Entreprenøren hevder at han, også som ansvarlig søker (SØK), uttrykkelig informerte forbrukeren om at bruksarealet var for stort, og at *det* kunne føre til at søknaden ville komme i retur fra kommunen, da det egentlig skulle vært søkt om dispensasjon. Han hevder imidlertid at forbrukeren ikke var villig til å redusere arealet. Entreprenøren opplyser at forbrukeren heller ikke ville at man skulle søke om dispensasjon, da han fryktet en tidkrevende saksbehandling med "*tilhørende prisstigning*" i hht indeks. Derfor ba han om at søknaden ble sendt som den var, til tross for mottatte advarsler, og til tross for hans uttalte standpunkt om at man måtte være sikre på at søknaden ville bli godkjent. Entreprenøren opplyser at han aksepterte innsendelsen, da han i enkelte tilfeller hadde erfaring for at mindre arealoverskridelser fikk passere i kommunen, og til tross for at garasjen, etter hans mening, var plassert 1 meter for nær vei.

Det er ikke opplyst når den første søknaden til kommunen ble sendt, men det opplyses at den ble avslått pga. overnevnte forhold. Entreprenøren informerer forbrukeren og arkitekten om utfallet 22. desember 2009. Før omtegningsarbeidene starter, informeres arkitekten om at man må komme til enighet med kommunen og forbrukeren.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at han umiddelbart fremsatte et forslag til endring av huset for forbrukeren, med redusert bruksareal (BRA) og tilstrekkelig avstand til vei for garasjen. Dersom forslaget hadde blitt fulgt, hevder han at ny søknad kunne vært behandlet som et "*enkelt tiltak*" i kommunen, dvs med maksimalt 3 ukers behandlingstid. Samtidig ville man ha beholdt de opprinnelig inntegnede vinduene. Det opplyses imidlertid at forslaget ble avvist, og at forbrukeren heller valgte å ta ny kontakt med arkitekten for utarbeidelse av reviderte arkitekttegninger.

Etter at forbrukeren og arkitekten har blitt enige om endringer, og nye tegninger er utarbeidet, sender entreprenøren ny byggesøknad. Med denne følger en søknad om dispensasjon for en fortsatt mindre overskridelse av bruksarealet. Det opplyses at denne ble akseptert i kommunen, og at byggetillatelsen ble innvilget 25. januar 2010, dvs kun 6 uker etter at forbrukeren signerte kontrakten 2. desember 2009.

Entreprenøren hevder at de nye arkitekttegningene viste en "*atskillig mer komplisert løsning*" vedrørende det som skulle prosjekteres. Han hevder også at han da gjorde forbrukeren oppmerksom på at *det* ville medføre ekstra prosjekteringskostnader, ut over de det var dekning for til kundetilpasning, men at han foreløpig ikke visste hvor store disse ville bli. I klagen for nemnda opplyses det at tillegget ble ca kr 22 000 ekskl. mva.

Entreprenøren informerer prosjekteringsavdelingen ved sitt kjedekontor om utfallet av den første søknaden 12. februar 2010. Samtidig sendes opplysninger om behovet for endringer av arbeidstegningene. Informasjonen dreier seg bl.a. om en endring knyttet til vinduer, der det opplyses at forbrukeren ønsker å erstatte et vindu med størrelse 29 x 12 med ett som er 34 x 12, og som ble "*til overs*" etter at husløsningen måtte endres. Det informeres også om andre endringer.

Ingeniøren ved prosjekteringsavdelingen svarer 17. februar 2010, der han gir uttrykk for diverse problemer knyttet til etablering av bæresystemet på grunn av ønsket vindusløsning. Han oversender en tegning for å forklare forholdet. Entreprenøren svarer imidlertid at han har vanskeligheter med å forstå tegningen, men at "*problemet er at vinduene både er bestilt og levert*", og at målsetningen da arkitekttegningene skulle endres, for å få til et redusert

bruksareal, var at *det* ikke skulle berøre vinduene. Det opplyses at man lyktes med det, med unntak for vinduet som ble til overs. Ingeniøren sender ny tegning i et håp om at den ”forklarer” problemet bedre, samtidig som han beskriver hvilke muligheter han ser til løsning for bæresystemet.

Entreprenøren og prosjekteringsingeniøren blir etter hvert enige om hvilken løsning som skal velges. Også teknisk sjef i kommunen konsulteres. Reviderte arbeidstegninger sendes entreprenøren 24. februar 2010.

Entreprenøren sender e-post til ingeniøren, der han opplyser at han har forelagt forbrukeren de utførte ”småendringene” i forhold til arkitekttegningene, men at han ikke ville akseptere alle. I tillegg opplyses det at forbrukeren ønsket et par nye endringer. Det anmodes om at en rekke konkret angitte endringer innarbeides på reviderte planregninger.

Ingeniøren svarer 4. mars 2010 at han skal ordne med overnevnte dagen etter, men reviderte 1:100 tegninger oversendes sent samme dag.

Entreprenøren sender de reviderte plantegningene til forbrukeren 5. mars 2010, med beskjed om at han vil få arbeidstegningene i målestokk 1:50 i løpet av dagen. Han opplyser samtidig at:

Fra nå av koster det mer å gjøre endringer, fordi alle underentreprenører nå får hvert sitt tegningssett med beskjed om at sånn skal det være. Vi kjører prosjekteringsmøte med dem i neste uke for å samordne detaljprosjektering av tekniske fag. Evt. endringer vil kreve nye tegninger, nye møter osv – ellers ender det med at noen glemmer / misforstår og gjør feil (som ofte er kostbare å rette opp)

Vedrørende allerede utført prosjektering, skriver han at:

Vi har ikke fått regninga for prosjektering / arbeidstegninger ennå. Den kommer garantert til å bli høyere enn 20 000 pga alt som har skjedd i byggesaken. Jeg har personlig brukt veldig mange timer på å bidra med løsninger og kontroll for å få sydd sammen deres ønsker innafor det reduserte arealet på en byggeteknisk best mulig måte. Jeg skal ikke fakturere en krone for dette arbeidet, og jeg tar gjerne en diskusjon med «arkitektkontoret» for å få dem til å bære en del av kostnadene – men noe av merkostnaden må dere likevel regne med å dekke. Dette får vi komme tilbake til når vi ser fakturaen fra «kjedekontoret»

Entreprenøren oppdaget en mulig feil på mottatte tegninger og informerer ingeniøren 8. mars 2010. Han lover å se på forholdet.

Entreprenøren sender ny melding til ingeniøren 9. mars der han informerer om hvilken type ovn forbrukeren skal benytte, og kravet til avstand mot et vindu. Ingeniøren retter tegningen, og oversender denne. Entreprenøren kommuniserer videre med forbrukeren samme dag, der de enes om løsning.

Ingeniøren informeres 10. mars, og nye reviderte tegninger oversendes entreprenøren 12. mars.

Forbrukeren skriver til entreprenøren 22. mars 2010 og anmoder om å få beskjed om ”ny dato for ferdigstilling”, da han skal planlegge salget av sin nåværende bolig. Han etterlyser også et møte for gjennomgang av bl.a. kjøkken- og baderomsinnredning, parkett, skyvedør etc.

Entreprenøren svarer samme dag at han opprinnelig trodde at hans arbeider kunne igangsettes før jul i 2009, men at han først kom i gang i midten av mars 2010. Han opplyser at *det* medfører at opprinnelig sluttdato 10. juli 2010 må forskyves med minimum 2,5 måneder + 3

ukers sommerferie, slik at datoen blir om lag 20. oktober. Dermed vil han ikke kontraktfeste noen tidligere dato, selv om han opplyser at han trolig vil lage en fremdriftsplan som sikter mot en ferdigstilling 2 – 3 uker tidligere. Entreprenøren opplyser at han er klar for et møte for å bestemme endelig plassering av avløp for bl.a. oppvaskbenk og vaskemaskin, mens de andre forholdene kan vente.

Entreprenøren sender bestilling på dører til dørleverandøren 16. august 2010. Forbrukeren får tydeligvis kopi av bestillingen, for han reagerer på denne i en e-post fra 19. august. Der viser han også til et *eget* svar som ble gitt 16. august. Han opplyser at han *ikke* har bestilt *”dør med glass i brystningshøyde 90”* , men at han ønsker å få levert *”frostet glass hele veien utenom treinnrammingen”* . Forbrukeren ønsker imidlertid *”først pris/bilde på denne før den evt. bestilles”* .

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 7. september 2010, der han kommenterer en mottatt *”tillegg og fradragssliste”* som også har med hvilke beløp som det antas å være enighet om, og hvilke som er omstridt. Han viser til at planlagt oppstart i hht kontrakten var desember 2009, og at indekstillegget dermed gikk frem til indeksen for desember. Han opplyser videre at grunnmursarbeidene startet i februar 2010, men at indekstilleggene for januar og februar vil være *”omstridt pga forsinkelsen”* . Dermed ber han om at indeksen for desember benyttes i fakturaen for *”antatt ikke omstridt”* .

Videre anmoder forbrukeren om å få en egen utregning knyttet til *”kjøkkentillegget”* . Han anfører også at han ikke har fått seg forelagt *”at pris hulltaking kom i tillegg til el-installasjonen”* . Posten for dette ber han derfor om at blir flyttet til kolonnen for *”omstridt beløp”* . Resten av beløpene som ikke er omstridt vil han så betale når han mottar fakturaen.

For øvrig anmoder han om et møte for å prøve å komme til enighet om de postene som er omstridt, før dette faktureres.

Entreprenøren sender faktura stor kr 73 815 til forbrukeren 13. september 2010, med forfallsdato 28. september. Tekst:

Tilleggsarbeider
Gjelder omstridt beløp
Betales inn til sperret konto nr.....

Partene diskuterer fakturabeløp på telefon, og entreprenøren skriver til forbrukeren 21. september. Han opplyser at han i hht det han uttalte i telefonen, har sendt en faktura med utgangspunkt i sin opprinnelige tilleggs- og fradragssliste. Når det gjelder et tillegg for kjøkken, hevder han at forbrukeren fikk et oppsett for dette tidligere, men at forbrukeren kom med nye *”endringer i 12. time”* . Det fremgår at dette førte til et redusert tillegg, men det hevdes at dette er *”regnet ut på nøyaktig samme måte som i det regnestykket”* forbrukerne fikk. (Ikke fremlagt for nemnda)

Vedrørende hulltaking for el-installasjoner og indekstillegg, aksepteres det at forbrukeren får holde tilbake et beløp for dette, dersom han *”mener dette er hensiktsmessig”* .

Entreprenøren minner for øvrig om at det ikke er anledning til å holde tilbake *ikke* omstridte beløp, da det vil føre til forsinkelsesrenter.

Forbrukeren svarer samme dag. Han opplyser at han vil betale fakturaen for ikke omstridte forhold i sin helhet, (faktura ikke fremlagt for nemnda), men han anmoder igjen om å få se en utregning knyttet til endring av kjøkken. Videre påpeker han at *han* ikke har noen tvist med arkitektfirmaet, da *de* ikke har fakturert han for noe tillegg knyttet til forsinkelsen.

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at det ble avholdt overtakelsesforretning 20. oktober 2010.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 8. desember 2010. Han anfører at de fakturerte tilleggskostnadene er knyttet til *"ekstra omkostninger grunnet avslag på byggesøknad"*, og til tross for at entreprenøren står som ansvarlig søker (SØK) og totalentreprenør. Forbrukeren finner det urimelig at han skal bære ekstrakostnaden fordi:

- det medførte meget arbeid for *han* som privatperson å få utarbeidet en byggesøknad i hht reguleringsplanen. Derfor betalte han fagfolkene hos arkitekten og entreprenøren for at *de* skulle utforme søknaden i tråd med gjeldene plan. Det var dessuten entreprenøren som ga et sterkt uttrykk for at han ønsket å stå som ansvarlig søker.
- advarslene om at søknaden kunne bli avslått i kommunen *"ikke har vært tydelige nok"*, noe entreprenørens representant hevder å ha innrømmet i ettertid. Det erkjennes imidlertid at det ble orientert om at det var *"en liten sjanse for avslag"*, men det anføres at det hele tiden ble påpekt at det viktigste var at byggesøknaden ble utformet slik at den kunne godkjennes tidnok til at huset ble ferdigstilt til opprinnelig kontraktsdato som oppgis til 19. juli 2010.
- begrunnelsen for avslaget var plasseringen av garasjen og en overskridelse av bruksarealet. (BRA) Det anføres imidlertid at reguleringsplanen for feltet var utformet av entreprenøren og arkitektfirmaet, og at det derfor kunne forventes at de hadde tilstrekkelig kunnskap om forholdene, og at de derfor også tar ansvaret for avslaget.
- det ikke ble gitt noen form for advarsel eller tatt forbehold om at en eventuell avslått søknad ville føre til fakturerte ekstrakostnader. Det opplyses at det i kontrakten (ikke fremlagt for nemnda) er fastsatt en pris for prosjektering og oppføring av bolig, mens tilleggskostnaden *"ikke har vært fremlagt for oss verken skriftlig eller muntlig"*.
- avslaget i tillegg til forsinkelsen også førte til at det måtte foretas uønskede endringer på hus og garasje, samt en ekstrakostnad for ny byggesaksbehandling

Da det anføres at ekstrakostnadene er knyttet til forhold som det ikke er tatt forbehold om, verken i kontrakt eller i kontraktsmøte, opplyser forbrukeren at han ikke ser noen grunn til å sette omstridt beløp på sperret konto. Han tolker bustadoppføringslovas bestemmelse dit hen at et eventuelt omstridt beløp bare gjelder *"beløp som er regulert i kontrakt"*.

Arkitekten skriver til entreprenøren 13. april 2011, der han viser til en mottatt e-post fra entreprenøren datert 25. mars. (Ikke fremlagt for nemnda) Han viser til at han var engasjert av forbrukeren for å utarbeide planer (arkitekttegninger) fram til rammesøknad, men at det er entreprenøren som fremstår som ansvarlig søker (SØK) og som ansvarlig prosjekterende for utførelsen. Arkitekten opplyser at han foretok diverse endringer av bolig og garasje etter ønsker fra forbrukeren, og han erkjenner at han for boligarealet sin del, visste at dette medførte en overskridelse av reguleringsplanens BRA-ramme. Han hevder imidlertid at forbrukeren *ble* informert om at dette medførte en risiko i forbindelse med godkjenning og saksbehandlingstid som følge av dispensasjoner.

Arkitekten anfører videre at entreprenøren hadde en forhåndskonferanse med kommunen før søknaden ble innsendt, og at han da ble klar over at de definerte ”vegkant ulikt fra Statens vegvesen”, men at de kunne akseptere en mindre overskridelse av bruksarealet. Etter *det* ble arealet redusert for boligen og garasjen, slik at man skulle slippe å søke om dispensasjon. (*Entreprenøren har for hånd kommentert dette. Han opplyser at forhåndskonferansen ble avviklet etter at den første søknaden ble avslått, og ikke før denne*)

Arkitekten anfører for øvrig at han ikke er part i entreprenørens konflikt med forbrukeren, og at det er entreprenørens ansvar dersom han startet med detaljprosjektering og eventuelle materialbestillinger før det forelå byggetillatelse.

Entreprenøren foretar 20. oktober 2011 en justering av en oversikt over ”omtvistet beløp”. Den viser følgende:

Merkostnader prosjektering	kr 21 895
Prisstigning febr – mars 09	kr 13 066
Nytt vindu 32 x 12	kr 12 387,90
Ettermontering på byggeplass	<u>kr 5 000</u>
	kr 52 348,90
25 %	<u>kr 13 087,23</u>
	kr 65 436,13
Forsinkelsesrenter 10 % i 13 mndr.	<u>kr 7 088,91</u>
Beløp:	<u>kr 72 525,04</u>

I klagen for nemnda opplyser entreprenøren at han i overnevnte oppstilling har tatt med 5 timer for egen prosjekteringsledelse.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 1. november 2011, der han redegjør for saken i eget vedlegg. Utestående beløp opplyses å være kr 93 056. Differansen mellom dette og overnevnte omstridte beløp, opplyses å være knyttet til beløp forbrukeren holder tilbake på grunn av reklamasjoner. Selv om reklamasjonsarbeidene ”i all hovedsak” anføres å være utført, opplyses det at forbrukeren ønsker at oppgjøret for dette skal ses i sammenheng med omtvistet beløp.

Entreprenøren anfører at *han* ikke er skyld i de ekstrakostnadene som oppstod, og at han tvert om har gjort det som var mulig for å unngå, og for å begrense disse. Han opplyser også at han først forslø for forbrukeren at utgiftene ble fordelt med 1/3 på arkitekten, 1/3 på forbrukeren, mens han selv tok 1/3, men at dette ble avvist. (Trolig av arkitekten, da forbrukeren, i tilsvarende mottatt 22. november 2011 opplyser at *han* tilbød seg å betale 1/3 for å få saken ut av verden) Også et forslag om deling 50/50 ble avslått.

Entreprenøren viser til at det i kontrakten (ikke fremlagt for nemnda) angis at kontraktsummen skal reguleres i hht indeksen for den måneden mur- og betongarbeidene på tomte starter. Han anfører at det ikke ble utført slike arbeider før i mars 2010, da hans prosjektregnskap med timelister viser at de første timene ble innregistrert 31. mars. Dermed hevdes det å foreligge grunnlag for beregning av prisstigning frem til og med mars.

Det vises for øvrig til at forbrukeren først signerte kontrakten 2. desember 2009, mens byggetillatelsen ble gitt 25. januar 2010.

Vedrørende posten knyttet til vindu i overstående kostnadsoppsett, anføres det at vinduene ble bestilt før byggetillatelsen forelå, og at *det* skjedde etter avtale med forbrukeren. Dersom

forbrukeren hadde gått med på entreprenørens første forslag, etter at den opprinnelige byggesøknaden ble avslått i kommunen, så anføres det at omprosjekteringen ville blitt enklere, og at alle de opprinnelig inntegnede vinduene kunne ha blitt beholdt. Da forbrukeren imidlertid avslo dette, gis det en detaljert forklaring for hvorfor det da måtte bestilles enkelte nye vinduer, og hvorfor det kreves betaling stor kr 12 387,90 for ett med størrelse 32 x 12.

For øvrig vises det til arkitektens redegjørelse i hans e-post fra 13. april 2011, om at forbrukeren ble informert om risikoen for å bli møtt med kravet om innsending av dispensasjonssøknad. Det anføres også at arkitekten hadde alt ansvar for arkitekttegningene og for situasjonsplanen, og at det derfor fremstår som merkelig at han da ikke vil ta ansvaret for den først feilplasserte garasjen, spesielt fordi han fikk beskjed om dette forholdet før søknaden ble innsendt, men aktivt forsvarte plasseringen.

Entreprenøren anfører at det var forbrukerens *"steile holdning til utformingen av huset, og bevisste ønske om å sende inn en søknad med for stort BRA – uten å søke om dispensasjon – som var den direkte årsak til at vi lot oss presse til å sende søknaden slik"* han ønsket den. Han hevder at forbrukeren fikk advarsler som var mer enn tydelige nok.

Det hevdes videre at forbrukeren ble varslet om ekstrakostnadene, selv om det skjedde før disse var kjent. Uansett hevdes det at forbrukeren burde forstå at *"en såpass omfattende omprosjektering ikke kunne være gratis"*.

Forbrukeren gir tilsvare som mottas av Boligtvistnemnda 22. november 2011. Han redegjør for saken i hht overstående. Han hevder bl.a. at han under byggeprosessen stadig mottok *"uvarsle tilleggskalkyler"* fra entreprenøren, og at han godtok og betalte mange av disse. Ekstraregningen stor kr 73 815 ble imidlertid ikke godtatt.

Forbrukeren vedlegger et *"kostnadssammendrag"*, utarbeidet av entreprenøren, som hevdes gjennomgått i et kontraktsmøte. Der er posten *"prosjektering/arbeidstegninger"* priset til kr 20 000. Forbrukeren vedlegger også et udatert notat fra entreprenøren, der entreprenøren redegjør for de enkelte forholdene, og bl.a. bekrefter at:

Posten ble ikke gjort regulerbar i dette tilfellet, fordi vi mente vi hadde erfaringsgrunnlag nok til å legge kostnaden inn i kalkylen som en fast sum

Forbrukeren opplyser for øvrig at han betalte kr 50 000 til arkitekten for hustilpasningen. Vedrørende denne, anfører forbrukeren at han hele tiden har vært villig til å gjøre endringer etter fagfolkene sine anmodninger, og at det viktigste for han var at søknaden ble godkjent. Han viser for øvrig til at han 18. november 2009 selv foreslo å fjerne en utebod for å redusere bruksarealet, men at *det* ble avslått av entreprenøren.

Forbrukeren bestrider igjen at han var inneforstått med risikoen for avslag, i det han hevder at entreprenøren ga uttrykk for at *"dette ville gå greit"* fordi han hadde hatt en forhåndskonferanse med kommunen, slik arkitekten opplyser i sin e-post til entreprenøren fra 13. april 2011. Han hevder også at entreprenøren ga uttrykk for det samme, ut i fra tidligere erfaringer med kommunen. Forbrukeren anfører dermed at han valgte å stole på at entreprenøren ikke sendte inn en søknad som han ikke trodde ville bli godkjent. Som *"bevis"* på at entreprenøren trodde det skulle gå, vises det til at han tok sjansen på å forhåndsbestille vinduene. Det anføres dessuten at entreprenøren aldri har gitt noen *"skriftlig varsel eller orientering"* om risikoen, selv om det erkjennes at han opplyste at størrelsen på garasjen kunne reduseres dersom søknaden *ikke* ble godkjent.

Vedrørende prosjekteringskostnadene anføres det at entreprenøren aldri ga noen form for advarsel, eller tok noe forbehold, om at en eventuell avslått søknad ville føre til fakturerte ekstrakostnader. Første gang dette ble nevnt hevdes å være i e-posten fra 5- mars 2010, mens det anføres at buofl krever en skriftlig avtale.

Når det gjelder oppstart arbeid med mur og betong, hevdes det at forskalingen til grunnmuren ble oppsatt 23. februar 2010, og at flere kan bevitne det.

Vedrørende vinduet anføres det at det var entreprenøren som selv valgte å bestille vinduene før byggesøknaden var godkjent, og at han således selv må ta ansvaret for dette. Det opplyses for øvrig at den løsningen som entreprenøren foreslo, etter at den første søknaden ble avslått, og som ville medført at vinduene kunne beholdes som opprinnelig vist, ville ha ført til en lite funksjonell løsning for et soverom.

Entreprenøren gir tilsvaer 16. desember 2011. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Entreprenøren hevder at han for alle tilleggsleveranser ga pris på forhånd, men at enkelte av dem ble fakturert samlet. Eventuelle poster som ikke var varslet, eller som var mangelfullt varslet, hevdes kreditert.

Entreprenøren bestrider igjen at han hadde noen forhåndskonferanse med kommunen før den første søknaden ble innsendt, da denne konferansen hevdes avholdt etter avslaget, og før ny søknad ble fremlagt. Det hevdes igjen at forbrukeren ble tilstrekkelig varslet om risikoen for avslag, bl.a. med henvisning til teksten i e-posten til forbrukeren fra 19. november 2009 om at:

Jeg er mest opptatt av å gjøre dere oppmerksom på risikoen for en forsinkelse

Vedrørende oppstarttidspunktet viser entreprenøren til sin e-post fra 22. mars 2010, der han skriver at han kom i gang med sine arbeider i midten av måneden. Han gjentar utsagnet om at det ikke ble ført timer på prosjektet i februar, og viser til at e-posten er skrevet kun 1 uke etter oppstart. Dermed anføres det å være svært lite sannsynlig at tidsangivelsen er feil.

Når det gjelder kravet om betaling for et ekstra vindu, gjentas utsagnet om at forhåndsbestillingen ble gjort på et tidlig tidspunkt i samråd med forbrukeren, fordi det var *han* som var oppsatt på å unngå forsinkelser i starten. Dermed anføres det som rimelig at forbrukeren betaler som krevd.

Forbrukeren gir tilsvaer som mottas 19. januar 2012. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Han gir diverse eksempler på tillegg som han har betalt uten at det på forhånd var varslet noen tilleggsregning.

Vedrørende risikoen for avslag på den første søknaden, anfører forbrukeren at han ikke ville ha godtatt at søknaden ble sendt, dersom han hadde fått vite at et eventuelt avslag ville medføre ekstrakostnader. Dermed opprettholdes tidligere standpunkt.

Entreprenøren gir tilsvaer 29. februar 2012. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Også en del andre forhold kommenteres, men disse berører ikke direkte de forhold nemnda skal behandle.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Partene arbeider med planene for en ny enebolig høsten 2009. Forbrukeren skal kjøpe, og få bygget, en enebolig på et område som entreprenøren disponerer, og som han har tilrettelagt for utbygging i sammen med et arkitektfirma. Forbrukeren får anledning til å foreta kundetilpasninger av en forhåndsplanlagt bolig til en aktuell tomt. Han innleder derfor, i full forståelse med entreprenøren, et samarbeid med arkitektfirmaet som etter hvert utarbeider nødvendige arkitekttegninger. Det er avtalt at forbrukeren skal gjøre opp økonomisk, direkte med arkitekten, for hans arbeid.

Når tegningene er klare, leveres de til entreprenøren som skal søke byggetillatelse i hht til hans "rolle" som ansvarlig søker (SØK). Han skal også stå for all detaljprosjektering, via en ingeniørtjeneste som han kjøper fra sitt kjedekontor.

Entreprenøren opplyser at han signerte kontrakten med forbrukeren 29. oktober 2009, der han, med hensyn til avtalt byggetid, tok et forbehold om at det måtte foreligge byggetillatelse før 1. desember 2009. Han opplyser imidlertid at forbrukeren først signerte 1. desember. (Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda)

Det søkes om byggetillatelse senhøstes 2009, men kommunen avslår søknaden. Årsaken er at boligens bruksareal (BRA) overstiger reguleringsbestemmelsen om maksimal størrelse, og at en garasje er plassert for nær veien.

Før entreprenøren mottar avslaget har han allerede foretatt bestilling av vinduer, slik at leveringen av disse ikke skal forsinke ønsket oppstart.

Avslaget fører til at entreprenøren fremsetter et forslag til korrigeringer over for forbrukeren. Dersom disse hadde blitt akseptert ville alle de bestilte vinduene kunne ha blitt benyttet. Forbrukeren ville imidlertid ikke godta forslaget. Han tar derfor igjen kontakt med arkitekten for å få gjort nødvendige tilpasninger. Når nye tegninger foreligger søker entreprenøren om byggetillatelse igjen. Kommunen gir så byggetillatelse 25. januar 2010.

De sist utførte endringene medfører betydelige problemer for entreprenørens prosjekteringsingeniør, spesielt når det gjelder å få til et akseptabelt bæresystem. Det fører til en del kommunikasjon frem og tilbake mellom entreprenøren og ingeniøren, og til at arbeidstegninger må korrigeres flere ganger, også fordi forbrukeren ikke ville akseptere diverse endringer som ikke var avtalt på forhånd. Tilpasningene fører videre til at entreprenøren må kjøpe inn et ekstra vindu, og at hans utgift til prosjektering overskrider et beløp stort kr 20 000 som gjengis i et kostnadssammendrag som ble gjennomgått med forbrukeren i et kontraktsmøte.

Partene er uenige om når entreprenørens arbeider på byggeplassen startet. Forbrukeren hevder at det var i februar 2010, mens entreprenøren hevder at det var i mars. Det er imidlertid enighet om at overtakelsesforretningen fant sted 20. oktober 2010.

Entreprenøren fremmer sak for Boligtvistnemnda 1. november 2011. Han ber nemnda ta standpunkt til hans krav om å få dekket kr 21 895 + mva. for de ekstra prosjekteringsutgiftene han fikk etter at første søknad ble avslått. Videre krever han å få dekket prisstigning i hht indeks, for en ekstra måned, frem til mars 2010 med kr 13 066 + mva. Han krever også