

Protokoll i sak 798/2015

for

Boligtvistnemnda

17.06.15

Saken gjelder: Uenighet om det foreligger avtale om bygging. Uenighet om ansvar og dekking av utgifter.

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren opplyser på sine hjemmesider at han er en av Nordens største husprodusenter, og at hans konsept går ut på å «selge og produsere ferdig monterte, kjellerløse trehus over en eller halvannen etasje, av høy kvalitet til markedets laveste pris». Salget skjer gjennom frittstående lokale forhandlere.

I klagen for nemnda datert 26. januar 2015 opplyser forbrukerne at de hadde en egen tomt der de ville at entreprenøren skulle oppføre en bolig. De opplyser derfor at de 1. august 2014 ringte entreprenøren. (I hht hans hjemmeside, salgslederen for hele landet, lokalisert ved hovedkontoret) Da vedkommende han ikke var til stede ble det lagt igjen en talemelding som medførte at de ble oppringt av en representant for den lokale forhandleren 6. august.

Forbrukerne opplyser at entreprenørens standard husmodeller har en «restriksjon» som gjør at de ikke kan bygges på tomter i det aktuelle området som ligger mer enn 250 meter over havet (m.o.h.). Årsaken er begrenset kapasitet med hensyn til snøtyngde.

Dette utdypes av entreprenøren i tilsvaret 26. februar 2015. Der vises det til en konkret Teknisk Godkjenning fra SINTEF Certification om at de oppgitte kapasitetene til veggkonstruksjonene tilsier at disse ikke kan benyttes i områder med karakteristisk snølast på mark høyere enn 5,0 kN/m², dersom det ikke utføres «nærmere statiske beregninger». Det bekreftes at det i det aktuelle området tilsvarer 250 m.o.h.

Forbrukerne opplyser at entreprenørens forhandler spurte dem om de hadde et kart som viste tomtas høyde, men at de da svarte at de trodde «fra gammelt av at den ligger på 245 – 247 m.o.h.» uten at de hadde «papirer på dette». De hevder også at forhandleren ble orientert om at en byggmester hadde prosjektert et hus på tomten i 2010, men at han ikke sjekket dette nærmere. De anfører at forhandleren omgående 6. august skulle ha kontaktet kommunen, og at han da ville fått opplyst at riktig høyde på tomten er 257 m.o.h. slik at den ikke kunne bebygges med de konstruksjonene entreprenøren har som sin standard i hht

overnevnte godkjenning. (I e-post til forbrukerne 3. november 2014 opplyser kommunen at høyden er 257 m.o.h.)

Forbrukerne opplyser at forhandleren engasjerte en arkitekt som tegnet inn huset på tomta, og at de mottok en faktura stor kr 12 500 for dette. Denne erkjennes imidlertid betalt av forhandleren/entreprenøren i ettertid fordi de hevdes å ha innsett den feilen som var begått.

Forbrukerne opplyser at forhandleren også bestilte oppmåling av tomta, og at det aktuelle firmaet foretok befaring 21. oktober 2014. 3 dager senere mottok de en faktura stor kr 13 082,50. Denne blir åpenbart ikke betalt innen oppgitt frist, for de mottar «Inkassovarsel» datert 31. oktober, med oppgitt forfallsdato 14. november.

I klagen for nemnda opplyser forbrukerne at de mottok en e-post fra forhandleren 7. november 2014 der han informerte om at han prøvde å finne «ut av feilen» vedrørende høyden på tomta. (Ikke fremlagt for nemnda) Han anføres å ha bedt om å få tilsendt det kartet de refererte til ved første kontakt 6. august, men at de ikke har et slikt kart. Forhandleren hevdes å ha fått omgående beskjed om dette. Teksten i svaret opplyses å ha vært:

Nå var det faktisk «entreprenøren» som skulle bygge på denne tomten og da var det bare for dere å ta en telefon til «kommunen» så hadde dere fått svar på dette på 5 minutter. Nå har dere somlet bort 22 uker av vår tid. Det er faktisk dere som bestilte oppmåling uten å sjekke dette med h.o.h.. Da skal dere betale «oppmålingsfirmaet».

I klagen for nemnda 26. januar 2015 opplyser forbrukerne at det er fakturaen fra oppmålingsfirmaet, stor kr 13 082,50, det nå strides om. De oppgir imidlertid at de har foretatt en delinnbetaling stor kr 10 000, men at de også har hatt en kostnad stor kr 18 000 for rydding av tomta, samt leie av container og motorsag. Den utgiften hevdes å ville vært unngått dersom entreprenøren først hadde sjekket tomtas høyde. De spør derfor om også den kan kreves dekket av entreprenøren.

Entreprenøren tar kontakt med oppmålingsfirmaet 19. februar 2015. Han spør om det medfører riktighet at forbrukerne har betalt kr 10 000 av fakturaen pålydende kr 13 082,50, og at firmaet har kreditert de resterende kr 3 082,50. Oppmålingsfirmaet bekrefter omgående at så er tilfelle for å få til en «minnelig ordning».

Entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten gir tilsvaret på klagen 26. februar 2015. Hans synspunkter er gjengitt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne gir tilsvaret som mottas 10. mars 2015. Tidligere utsagn gjentas, men de hevder at entreprenørens forhandler aldri opplyste at han var en selvstendig «agent» som ikke var ansatt hos entreprenøren, og at han således ikke hadde «noen myndighet». Derfor anfører de at de hadde foretatt bestilling av hus fra entreprenøren.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Forbrukerne har egen tomt der de ville at entreprenøren skulle oppføre en bolig. (s. 2) De opplyser derfor at de 1. august 2014 ringte entreprenøren. (I hht hans hjemmeside, salgslederen for hele landet, lokalisert ved hovedkontoret) Da vedkommende ikke var til stede, ble det lagt igjen en talemelding som medførte at de ble oppringt av en representant for den lokale forhandleren 6. august.

Forbrukerne opplyser at entreprenørens forhandler spurte dem om de hadde et kart som viste tomtas høyde over havet, men at de da svarte at de trodde «fra gammelt av at den ligger på 245 – 247 m.o.h.» uten at de hadde «papirer på dette».

Det ble foretatt befaring på tomta, og forhandleren bestilte, på vegne av forbrukerne, arkitekttjenester og oppmåling. Fakturaen fra arkitekten lød på kr 12 500, mens oppmålingsfirmaet fakturerte dem kr 13 082,50.

Det ble etter hvert avklart at tomtas høyde over havet var 257 meter, og at det medførte at den ikke kunne bebygges med de konstruksjonene entreprenøren har som sin standard i hht en konkret Teknisk Godkjenning fra SINTEF Certification. Den går ut på de oppgitte kapasitetene til veggkonstruksjonene tilsier at disse ikke kan benyttes i områder med karakteristisk snølast på mark høyere enn 5,0 kN/m², dersom det ikke utføres «nærmere statiske beregninger». Det tilsvarer 250 m.o.h. i det aktuelle området.

Forhandleren velger å dekke forbrukernes utgift til arkitekt, men ikke den fra oppmålingsfirmaet.

Forbrukerne fremmer sak for Boligtvistnemnda 26. januar 2015. De opplyser at de har foretatt en delinnbetaling stor kr 10 000 på fakturaen fra oppmålingsfirmaet, men at de også har hatt en kostnad stor kr 18 000 for rydding av tomta, samt leie av container og motorsag. Også den utgiften hevdes å ville vært unngått dersom forhandleren, før han satte i gang prosessen med arkitekt og oppmåling, hadde sjekket tomtas høyde med kommunen. De krever at entreprenøren skal betale fakturaen fra oppmålingsfirmaet, og spør om de også kan kreve å få dekket de kr 18 000.

Entreprenøren krever at Boligtvistnemnda avviser saken fordi den ikke har kompetanse til å behandle den. Dersom nemnda likevel kommer til at saken kan/skal behandles, avvises kravene.

2.2 Hvorvidt det foreligger avtale, og om saken må avvises

2.2.1 Partenes anførsler

Entreprenørens advokat krever at Boligtvistnemnda skal avvise saken fordi det ikke foreligger noen avtale mellom forbrukerne og entreprenøren som reguleres av bustadoppføringslova (buofl). Han viser til lovens § 63 tredje ledd (mener åpenbart § 64) om at forutsetningen for at nemnda skal kunne behandle en sak er at det dreier seg om en tvist om «avtaler som går inn under lova her». Det anføres at entreprenøren ikke på noe vis har forpliktet seg i forhold til forbrukerne. Det erkjennes imidlertid at forbrukerne har hatt kontakt med forhandleren, men det opplyses at vedkommende verken har fullmakt eller legitimasjon til å forplikte entreprenøren, og at slik fullmakt og anledning kun er tillagt entreprenørens administrerende direktør. Heller ikke i angjeldende tilfelle opplyses forhandleren å ha fått slik fullmakt.

Videre anføres det at det ikke er fremlagt noen dokumenter som viser kommunikasjonen mellom forhandleren og forbrukerne. Det hevdes at den kontakten som har vært «ikke inneholder dispositive disposisjoner». (Forklares på nettstedet Jusinfo.no med:)

Et utsagn må være såkalt dispositivt for at det skal kunne utledes rettsvirkninger av det i form av at avtale blir inngått. Man sier gjerne at et tilbud og en aksept utad må fremtre som dispositive, altså at partene gjennom sine respektive utsagn (tilbud eller aksept) med rimelighet kan oppfattes å ha ment å binde seg rettslig til konkret angitte rettigheter og forpliktelser. Grunnlaget for å kunne inngå avtaler, er som nevnt den private selvbestemmelsesrett (autonomi), og det må derfor fremtre som klart at løftegiver har ønsket å benytte denne kompetansen overfor mottaker, dersom utsagnet skal ha såkalt løftevirkning (virke rettsstiftende).

Det anføres dessuten at det ikke foreligger noe tilbud fra entreprenøren om å bygge på forbrukernes tomt. Konversasjonen mellom forhandleren og forbrukerne hevdes kun å ha dreid seg om høyden på tomta, spørsmål om oppmåling og kontakt med arkitekt. Dette hevdes, i hht avtaleretten, ikke å være tilstrekkelig til at det foreligger en «dispositiv handling» som gjør at man kan hevde at det foreligger en avtale. Det anføres i tillegg at dette under enhver omstendighet ikke har noen betydning for forbrukernes forhold til entreprenøren. Advokaten viser for øvrig til avtalelovens «generelle definisjon» for når det foreligger en avtale. Den hevdes å gå ut på at det må «foreligge et tilbud som senere er akseptert av mottaker». Dersom Boligtvistnemnda kommer til at det foreligger en avtale, anføres det at den «i hvert fall» ikke er etter bestemmelsene i buofl.

Med dette hevdes det at Boligtvistnemnda ikke er et kompetent organ for behandling av tvisten, og at nemnda dermed må avvise saken. Dersom de kommer til at den likevel kan behandles, anføres det at entreprenøren uansett må «frifinnes» fordi han ikke har noen forpliktelser i forhold til forbrukerne.

Forbrukerne anfører i tilsvaret 10. mars 2015 at entreprenørens forhandler aldri opplyste at han var en selvstendig «agent» som ikke var ansatt hos entreprenøren, og at han således ikke hadde «noen myndighet». De hevder derfor at de hadde foretatt en bestilling av hus fra entreprenøren.

2.2.1 Nemndas synspunkter

Det er på det rene at forbrukerne hadde et ønske om å benytte entreprenøren for oppføring av ny bolig. Dette var bakgrunnen for deres kontakt med entreprenøren, og lå også til grunn som en forutsetning for bestilling av arkitekttjenester med videre. Etter det nemnda forstår hadde imidlertid ikke partene kommet så langt i deres kommunikasjon om byggeprosjektet at avtalens hovedelementer var på plass, slik som pris, størrelse, framdrift, sluttfrist, mv. Det er heller ikke opplyst at entreprenøren hadde sendt forbrukerne et tilbud om disse sentrale elementene i en bindende avtale. Faktura for arkitekttjenester og oppmåling ble sendt direkte til forbrukerne. Nemnda oppfatter dette som at forhandleren bare opptrådte som mellommann, og at entreprenøren dermed ikke på noen måte påtok seg å stå for disse oppgavene. På dette grunnlaget må det fastslås at det ikke foreligger noen bindende avtale mellom partene.

Dette innebærer riktig nok ikke at ikke entreprenøren kan bli ansvarlig for pådratte utgifter etter læren om prekontraktuelt ansvar, for eksempel ved at han har fortiet vesentlige forutsetninger for å kunne påta seg et bindende oppdrag. Denne type ansvarsspørsmål ligger imidlertid utenfor nemndas kompetanseområdet.

Etter dette blir saken å avvise.

3. Konklusjon

- Saken avvises fra behandling i Boligtvistnemnda.