

Protokoll i sak 935/2017

for

Boligtvistnemnda

12.10.2017

Saken gjelder:

Uenighet om størrelsen på avbestillingsgebyr i forbindelse med annullering av kjøpekontrakt.

1. Sakens faktiske sider

I forbindelse med planer om oppføring av en ny bolig med to boenheter på en arvet eiendom har forbrukerne et budsjett på kr 4,0 – 4,2 millioner. De har fått hjelp av en arkitekt til å utarbeide noen skisser og kontakter entreprenøren med dette utgangspunktet. Entreprenøren svarer at levering av en bolig med to boenheter innenfor denne budsjettrammen kan la seg løse.

Den 20. mai 2016 mottar forbrukerne et tilbud fra entreprenøren på kr 5 516 275.

Arkitekten mottar kopi av tilbudet som er langt over budsjettrammen, den 23. mai og kontakter deretter entreprenøren som gir uttrykk for at det skal være mulig å gjøre endringer av boligen slik at budsjettet holdes.

Den 3. juni sender arkitekten en e-post til forbrukerne og bekrefter at entreprenøren vil oversende et nytt tilbud om en fast pris så snart alle underentreprenøren har gitt sine tilbud. Dette bekrefter også entreprenøren i en egen e-post senere samme dag.

Den 9. juni mottar forbrukerne et nytt tilbud fra entreprenøren på kr 4 448 459.

Selv om også dette tilbudet er høyere enn den budsjettrammen som forbrukerne har, mener de at det kan være et utgangspunkt for arbeidet med videre kostnadsreduksjoner.

Sammen med entreprenøren avholder forbrukerne et møte den 10. juni for å se nærmere på dette.

Etter møtet den 10. juni sender entreprenøren en e-post til forbrukerne vedlagt en avtale som han ber om at forbrukerne signerer for «å kunne gå videre i prosessen».

Avtalen er vedlagt:

- Leveransedeklarasjon 1650-NO
- Alminnelige avtalebetingelser ved kjøp av monteringsferdige husmaterialer
- Prisregulering av kontraktsum

Når forbrukerne har signert avtalen bekrefter entreprenøren at detaljert tegning av boligen vil starte. Entreprenøren vil også nå sende inn rammesøknaden basert på de tegningene som forbrukerens arkitekt har utarbeidet.

Avtalen som blir signert den 16. juni 2016 er basert på byggesettleveranse av en standard boligtype i entreprenørens huskatalog og inkluderer ikke de tilleggsleveranser og sideentrepriser som fremkommer av tilbudet datert den 6. juni.

Forbrukerne opplyser i klagen at de først den 2. september mottok detaljerte tegninger fra entreprenøren. Tegningen var ikke i henhold til de ønskene som forbrukerne hadde gitt uttrykk for og entreprenøren utarbeidet derfor nye tegninger som forbrukerne mottok den 13. september. Heller ikke disse tegningene var i henhold til forbrukernes ønsker. Nok et tegningsutkast ble utarbeidet den 6. oktober, men heller ikke dette tilfredsstilte forbrukernes uttrykte ønsker.

Elektroarbeidene er inkludert i entreprenørens tilbud til forbrukerne datert den 9. juni og entreprenøren har her lagt til grunn et tilbud fra elektroinstallatøren datert den 6. juni hvor detaljene ikke er gjort kjent for forbrukerne. Dette tilbudet er heller ikke fremlagt for nemnda. Senere har elektroinstallatøren utarbeidet et nytt tilbud datert den 28. juni som entreprenøren først den 9. september sender til forbrukerne.

Ved gjennomgang av dette elektrotilbudet oppdager forbrukerne at det er en prisøkning på kr 210 00 i forhold til den summen som er lagt inn for elektroinstallasjonene i entreprenørens tilbud datert den 9. juni og som ligger til grunn for avtalen som ble signert den 16. juni. Gjennomgangen avdekker at det i tilbudet datert den 28. juni er medtatt elektroinstallasjon i to boenheter, mens det i elektrotilbudet datert den 6. juni var medtatt elektroinstallasjon i bare en boenhet.

Basert på denne prisøkningen i tillegg til at flis- og murerentreprisen ikke er medtatt samt at entreprenøren har tatt forbehold om en eventuell økning av kostnadene til varmepumpe, mener forbrukerne at det er stor sannsynlighet for at budsjettrammen på 4,0 – 4,2 millioner ikke kan overholdes. Slik det ser ut nå, mener de at kontraktsummen med stor sannsynlighet vil øke til over 5 millioner.

Den 10. oktober sender derfor forbrukeren en e-post til entreprenøren og annullerer kontrakten.

Den 28. november mottar forbrukerne et brev fra entreprenøren som bekreftelse på annullering av kjøpekontrakten. Entreprenøren skriver at avbestillingen skyldes «*økonomi og naboklager*».

Kravet utgjør:

- | | |
|--|------------|
| • 65 arkitekttimer a kr 1 200 | kr 78 000. |
| • 15 timer entreprenørens kundekontakt | kr 11 250. |
| • SUM | kr 89 250 |

Forbrukerne reagerer på at kravet er betydelig høyere enn kr 30 000 som entreprenøren hadde opplyst som annullasjonskostnad før kontrakten ble signert.

Den 15. desember sender de derfor en e-post til entreprenøren med innsigelser mot kravet. Forbrukerne gir uttrykke for at entreprenøren etter deres oppfatning ikke har oppfylt sine kontraktsforpliktelser ved at han har opptrådt uryddig og ikke tidlig nok gitt et klart svar på at budsjettrammen ikke kunne overholdes.

Den 10. januar 2017 svarer entreprenøren forbrukeren i et brev.

Han er uenig i at han ikke har oppfylt sine kontraktsforpliktelser og opprettholder derfor kravet om å få dekket kr 89 250 i annulleringskostnader. Begrunnelsen er inntatt under partens anførsler nedenfor i avsnittet «sakens rettslige sider».

Den 1. februar sender forbrukerne en e-post til entreprenøren og gir på nytt uttrykk for at de ikke aksepterer entreprenørens krav samtidig som de informerer om at saken nå vil bli sendt til juridisk gjennomgang.

Siden partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren saken til Boligtvistnemnda den 25. februar 2017.

Den 28. mars inngir entreprenøren tilsvaret.

Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Forbrukerne inngir ikke tilsvaret og entreprenøren bekrefter i en e-post den 15. mai at saken nå er tilstrekkelig opplyst til at den kan behandles av Boligtvistnemnda.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Partene forhandler om levering av monteringsferdige husmaterialer til en bolig med to boenheter og det er i «*Alminnelige avtalebetingelser ved kjøp av monteringsferdige husmaterialer – April 2011*» som er vedlegg til kjøpekontrakten, inntatt at eventuelle krav om erstatning i forbindelse med avbestilling er underlagt bestemmelsene i Forbrukerkjøpsloven (fkjl).

Nemnda viser til vedtektenes pkt. 1.3 – Saksområde, og finner at det allikevel er hensiktsmessig å behandle denne saken.

I forbindelse med planer om oppføring av boligen har forbrukerne et budsjett på kr 4,0 – 4,2 millioner. De har fått hjelp av en arkitekt til å utarbeide noen skisser og kontakter entreprenøren med dette utgangspunktet. Entreprenøren mener at prosjektet kan la seg løse innenfor denne rammen og sender den 20. mai 2016 et tilbud til forbrukerne. Tilbudssummer er på kr 5 516 275.

Forbrukernes arkitekt mottar en kopi av tilbudet som er langt over budsjettrammen og kontakter deretter entreprenøren som gir uttrykk for at det skal være mulig å gjøre endringer i boligen slik at budsjettet holdes. Han vil derfor oversende et revidert tilbud.

Det reviderte tilbudet på kr 4 448 459, mottas den 9. juni.

Selv om også dette tilbudet er høyere enn budsjettrammen, mener forbrukerne at det kan være et utgangspunkt for arbeidet med videre kostnadsreduksjoner.

Sammen med entreprenøren avholdes det derfor et møte den 10. juni for å se nærmere på dette.

Etter møtet den 10. juni sender entreprenøren en e-post til forbrukerne vedlagt en avtale med vedlegg som han ber om at forbrukerne signerer for «*å kunne gå videre i prosessen*» og for å kunne starte arbeidet med detaljert tegning av boligen.

Kontrakten blir signert den 16. juni 2016 og forbrukerne opplyser i klagen at de først den 2. september mottok detaljerte tegninger fra entreprenøren. Tegningen var ikke i henhold til deres ønsker og entreprenøren utarbeidet derfor to nye tegningsforslag henholdsvis den 13.

september og den 6. oktober. Heller ikke disse tegningsforslagene tilfredsstilte forbrukernes uttrykte ønsker.

I arbeidet med å finne elementer som kan redusere kostnadene oppdages det at elektroentreprisen som er inkludert i tilbudet til forbrukerne datert den 9. juni, kun omfatter elektroinstallasjonen i en leilighet. Denne mangelen utgjør en prisøkning på kr 210 00.

På grunn av denne prisøkningen i tillegg til at flis- og murerentreprisen ikke er medtatt samt at entreprenøren har tatt forbehold om en eventuell økning av kostnadene til varmepumpe, mener forbrukerne at det er stor sannsynlighet for at budsjettrammen på 4,0 – 4,2 millioner ikke kan overholdes. Slik det ser ut nå, mener de at kontraktsummen med stor sannsynlighet vil øke til over 5 millioner.

Den 10. oktober sender derfor forbrukeren en e-post til entreprenøren og annullerer kontrakten.

Den 28. november mottar forbrukerne et brev fra entreprenøren som bekreftelse på annullering av kjøpekontrakten. Entreprenøren skriver at avbestillingen skyldes «*økonomi og naboklager*».

Kravet utgjør:

- | | |
|--|------------|
| • 65 arkitekttimer a kr 1 200 | kr 78 000. |
| • 15 timer entreprenørens kundekontakt | kr 11 250. |
| • SUM | kr 89 250 |

Forbrukerne reagerer på at kravet er betydelig høyere enn de kr 30 000 som entreprenøren før kontrakten ble signert, hadde opplyst som annullasjonskostnad og sender den 15. desember en e-post til entreprenøren med innsigelser mot kravet.

Forbrukerne gir uttrykke for at entreprenøren etter deres oppfatning, ikke har oppfylt sine kontraktsforpliktelser ved at han har opptrådt uryddig og ikke tidlig nok gitt et klart svar på at budsjettrammen ikke kunne overholdes.

Den 10. januar 2017 svarer entreprenøren forbrukeren i et brev.

Han er uenig i at han ikke har oppfylt sine kontraktsforpliktelser og opprettholder derfor kravet om å få dekket annulleringskostnadene på kr 89 250.

Den 1. februar sender forbrukerne en e-post til entreprenøren og gir på nytt uttrykk for at de ikke aksepterer entreprenørens krav samtidig som de informerer om at saken nå vil bli sendt til juridisk gjennomgang.

Siden partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren saken til Boligtvistnemnda den 25. februar 2017.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerne påpeker å ha opplyst entreprenøren om at det var en klar forutsetning at budsjettrammen på 4,0 – 4,2 millioner måtte overholdes dersom avtalen skulle gjennomføres.

Selv om tilbudet som forbrukerne mottar den 9. juni på kr 4 448 459 er høyere enn budsjettrammen, anfører forbrukerne at de i forståelse med entreprenøren på et møte dagen

etter kom frem til at tilbudet kunne være et utgangspunkt for arbeidet med videre kostnadsreduksjoner.

Forbrukerne påpeker at det er denne forutsetningen de la til grunn da avtalen med entreprenøren ble undertegnet den 16. juni.

Forbrukerne anfører også at entreprenøren før avtalen ble signert, skal ha opplyst at kostnadene ved annullering av avtalen vil være ca. kr 30 000. Det er ikke dokumentert.

Avtalen som blir signert den 16. juni 2016 er basert på byggesettleveranse av en standard boligtype i entreprenørens huskatalog og inkluderer ikke de tilleggsleveranser og sideentrepriser som fremkommer av tilbudet datert den 6. juni.

Forbrukeren anfører også at entreprenøren ga uttrykk for at arbeidet med detaljtegning av boligen var nødvendig for å kunne starte arbeidet med å finne kostnadsreduksjoner og at han ikke ville starte detaljtegning av boligen før avtalen var signert.

Forbrukerne opplyser i klagen at de først den 2. september mottok de første detaljerte tegningene fra entreprenøren. Tegningen var ikke i henhold til deres ønsker og entreprenøren utarbeidet derfor nye tegninger som forbrukerne mottok den 13. september. Heller ikke disse tegningene var i henhold til forbrukernes ønsker.

Nok et tegningsutkast ble utarbeidet den 6. oktober. Heller ikke disse tegningene tilfredsstilte forbrukernes uttrykte ønsker.

Ved gjennomgang av et revidert elektrotilbud datert den 28. juni oppdager forbrukerne at det er en prisøkning på kr 210 00 i forhold til den summen som er lagt inn for elektroinstallasjonene i entreprenørens tilbud datert den 9. juni og som ligger til grunn for avtalen som ble signert den 16. juni. Prisøkningen skyldes at det i entreprenørens tilbud kun er medtatt elektroinstallasjonskostnader for en boenhet.

Basert på denne prisøkningen i tillegg til at flis- og murerentreprisen ikke er medtatt samt at entreprenøren har tatt forbehold om en eventuell økning av kostnadene til varmepumpe, påpeker forbrukerne at det er stor sannsynlighet for at budsjettrammen på 4,0 – 4,2 millioner ikke kan overholdes. Slik det ser ut nå, mener de at kontraktsummen med stor sannsynlighet vil øke til over 5 millioner.

Den 10. oktober sender derfor forbrukerne en e-post til entreprenøren og annullerer kontrakten.

Forbrukerne bestrider entreprenørens annullasjonskrav på kr 89 250 fordi det er mer enn de kr 30 000 som de har blitt informert om før kontrakten ble undertegnet.

Forbrukerne gir uttrykke for at entreprenøren etter deres oppfatning ikke har oppfylt sine kontraktsforpliktelser ved at han har opptrådt uryddig og ikke tidlig nok gitt et klart svar på at budsjettrammen ikke kunne overholdes.

Den 1. februar sender forbrukerne en e-post til entreprenøren og gir på nytt uttrykk for at de ikke aksepterer entreprenørens krav på kr 89 250.

Siden partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren saken til Boligtvistnemnda den 25. februar 2017.

Entreprenøren påpeker at avtalen som ble undertegnet den 16. juni er vedlagt «*Alminnelige avtalebetingelser*» hvor det under kap. 11, Fellesregler om erstatning på side 12, er beskrevet vilkår som regulerer oppgjør ved annullering av kjøpekontrakten.

Han mener å ha fremmet annullasjonskravet basert på disse forutsetningene.

De kostnadsøkninger som forbrukerne anfører at er årsak til annullasjonen mener entreprenøren at har vært kjent for forbrukeren lenge før de velger å annullere kontrakten.

I et brev den 10. januar 2017 skriver entreprenøren:

«Vi har nå gjennomgått Deres brev og innsigelser, og sett på disse opp mot de faktiske forhold og fakta. Vi ønsker raskt og oppsummere nedenfor.

- Dere viser til at det er opplyst at avtalebrudd kan koste opptil 30 000.-. Agenten opplyser at det er sagt at kostnader ved brudd av avtalen ved byggenekt eller finansieringsnekt kan beløpe seg til 30 000 til 40 000 NOK. Vi er i dag kjent med at det ikke er byggenekt eller finansiering det står på.*
- Dere hevder videre at dere har valgt «Entreprenøren» fordi vi kan levere raskt og stå ansvarlig for et nøkkelferdig hus. Når det gjelder leveransesituasjonen til «Entreprenøren» så leser vi av flere mailer fra agenten at dere har informasjon om at dette vil ta tid og har tatt tid. Vi er også kjent med at dere har deltatt på flere møter med agenten og på byggekveld før kontrakten signeres. Her ble det opplyst at «Entreprenøren» er en byggesettleverandør, som bistår med å sy sammen entreprenører i samarbeid med kunden. Altså ikke en totalentreprenør.*
- Budsjettet Deres på 4 - 4,2 mill er det flere mailer som viser at dette kan gå så høyt som 4,5 mill +gravearbeid. I tillegg er agenten mer enn villig til å ettergå beregninger og bistå med å holde kostnaden nede. Vi kan lese av flere mailer hvor forslag fra agenten til justeringer ikke fører frem og prisen blir stående. I tillegg kan vi lese at alle priser ikke er bekreftet og fremlagt da dere velger å fragå kontrakten.*
- Dere skriver at alt har tatt alt for lang tid, og at først i oktober kom dere inn i tegningskøen. Kontrakten med dere ble signert 16. juni 2016. Tegning ble bestilt samme dato, og første utkast forelå 02.09.2016. Det er flere mailer som bekrefter at dere har fått informasjon om plassering i kø og hvor lang tid dette kunne ta.*
- Dere hevder at det ble gjort mange endringer som dere ikke har bedt om. Tegningsunderlaget «Entreprenøren» ble presentert for som er utarbeidet av Deres interiørarkitekt hadde flere punkter som ikke var ihht til gjeldene regelverk (TEK10) «Entreprenøren» som ansvarlig prosjekterende må forholde seg til lovverket.*
- Dere mener videre at det var betydelig feil i kalkyler på VVS og elektriker. I fra agenten har vi mottatt mailer som viser at tilbudet dere har mottatt er i samsvar med kalkyler gitt på VVS. På elektriker ble det tidlig avklart at det var avglemt å legge til en ekstra bo-enhet fra agenten. Dere ble informert om dette og hadde allerede da fått anledning til å gå fra kontrakten på bakgrunn av dette.*
- Dere hevder det var mye uklarheter, og var redde for å havne i økonomisk utføre. Dette stiller vi oss uforstående til. Ut fra mailer mellom agent og Dere, kan vi lese at det er Dere som hevder at summen ble over 5 millioner, og ikke agenten. Agenten sier ved flere anledninger at det ikke er ferdig beregnet enda, og at dette kommer snart. Agenten skriver også videre at summen ikke vil avvike så mye ut fra tilbud som er gitt».*

Etter å ha gjennomgått all e-postkorrespondanse i saken samt forbrukernes brev datert den 15. desember, opprettholder entreprenøren sitt krav.

Forbrukernes argument om at prosessen har tatt alt for lang tid kan entreprenøren si seg enig i, men dette mener han at forbrukerne har fått opplysninger om underveis.

Feil pris på elektroinstallasjonen påpeker entreprenøren at ble påtalt dagen etter kontraktinngåelse og forbrukerne da ble tilbudt å kunne gå fra avtalen, men at de avsto fra dette.

Derfor fastholder entreprenøren sitt krav.

I tilsvaret den 28. mars 2017 opprettholder entreprenøren sitt krav om å få dekket kr 89 250 slik som tidligere dokumentert og begrunnet.

2.3 Nemndas synspunkter

(1) Vilkår for å trekke seg fra avtalen på grunn av kontraktsbrudd

Dersom man påberoper seg kontraktsbrudd for deretter å kunne trekke seg fra avtalen (heving) kommer reglene i buofl § 34 til anvendelse. Her heter det i første ledd:

«Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klart at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum».

Nemnda finner ikke at vilkårene for heving er tilstede i foreliggende sak.

(2) Vilkår for avbestillingserstatning

Når forbrukeren ikke får medhold i heving, må tilbaketrekking fra avtalen begrunnes med avbestilling. Forutsetningen for at entreprenøren kan kreve erstatning i medhold av buofl § 52 er at det foreligger en bindende avtale mellom partene.

I angjeldende sak har partene signert en kjøpekontrakt den 16. juni 2016 vedlagt «*Alminnelige Avtalebetingelser*». Nemnda finner derfor at så er tilfelle og at forbrukerne ikke ansvarsfritt kan trekke seg fra denne.

Forbrukerne hevder at de før avtalen ble signert han hadde en muntlig avtale om at kostnadene ved annullering av kontrakten ville være kr 30 000. Entreprenøren er uenig i dette og anfører å ha gitt uttrykk for at dette kun gjaldt dersom annulleringen skyldtes manglende rammetillatelse eller manglende finansiering. Ingen av disse situasjonene er årsak til annulleringen.

Nemnda kan ikke se at forbrukerne kan understøtte sin påstand med faktum i saken. Hvis forbrukerne hadde tatt et så grunnleggende forbehold om en maksimal annulleringskostnad, var det nærliggende å gjøre dette på en måte som kunne dokumenteres i ettertid. Forbrukerne får dermed ikke medhold i at annulleringskostnaden skal begrenses til kr 30 000.

På dette grunnlaget har entreprenøren krav på kompensasjon for avbestillingen til forbruker basert på følgende:

(3) Kompensasjonsutmålingen ved avbestilling.

Det følger av fkjl § 41 at ved en avbestilling før levering har selger krav på erstatning for tap som er en følge av avbestillingen. Noe avbestillingsgebyr er ikke avtalt. Som hovedregel vil selger kunne kreve både vederlag for utført arbeid og erstatning for tapt dekningsbidrag, jf Rt-2003-486 Block Watne-dommen. Sistnevnte type erstatning vil ofte kunne ligge i størrelsesordenen 8 til 12 % av kontraktssummen, men det må avgjøres konkret.

I foreliggende sak har selger bare krevd kompensasjon for utført arbeid, se den tidligere oppstillingen:

- | | |
|--|------------|
| • 65 arkitekttimer a kr 1 200 | kr 78 000. |
| • 15 timer entreprenørens kundekontakt | kr 11 250. |
| • SUM | kr 89 250 |

Arbeid som utføres i forkant av avtalen, vil selgeren normalt måtte bære selv ved en avbestilling, sammenlikn regelen i buofl § 44 om forberedelser før avtale slutes. Unntak kan tenkes dersom arbeidet gjøres i direkte tilknytning til avtaleinngåelsen.

I foreliggende sak har entreprenøren etter at kontrakten ble signert den 16. juni 2016, utarbeidet tre ulike tegningsalternativer. Henholdsvis den 2. september, den 13. september og den 6. oktober. Alle tegningsalternativene har tatt utgangspunkt i samme hustype som finnes i entreprenørens huskatalog. Forbrukerne har anført at ingen av disse tegningsalternativene tilfredsstilte deres uttalte ønsker som vist på skissene som de selv hadde utarbeidet og levert til entreprenøren.

Entreprenøren har i sitt annullasjons brev den 28. november 2016 skrevet at han har innhentet «*alle kostnader til nå*» og nemnda vil bemerke at eventuelle kostnader som entreprenøren har hatt etter at forbrukerne annullerte kontrakten den 16. oktober, ikke skal belastes forbrukerne.

Nemnda vil også bemerke at arbeidet med utarbeidelse av de tre tegningsalternativene er basert på en kjent hustype og etter nemndas skjønn ikke alt for arbeidskrevende.

Videre er timeprisen på kr 1 200, som entreprenøren har lagt til grunn i sitt krav etter de opplysninger nemnda har innhentet, også i øvre sjikt. Gjengs timepris for arkitekter som utfører denne type oppdrag var i 2016 kr 900 - kr 1 200 pr time.

Nemnda legger videre til grunn at noe av det arbeidet som entreprenøren har utført sannsynligvis ble gjort før eller i umiddelbar sammenheng med avtalen og derfor heller ikke skal medtas.

Etter en samlet skønnsmessig vurdering hvor både timesats og antall timer er vurdert, finner nemnda at et passende annulleringshonorar skal settes til kr 50 000.

3. Konklusjoner

- Forbrukerne skal betale kr. 50 000 inkludert merverdiavgift for avbestillingen.