

Protokoll i sak 1031/2018

for

Boligtvistnemnda

17.12.2018

Saken gjelder:

Reklamasjon på diverse mangler og krav om dagmulkt.

1. Sakens faktiske sider

Basert på entreprenørens tilbud datert den 20. august 2014 inngår partene den 22. september 2014 «*Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt*» - NS 3425. Avtalen gjelder oppføring av en enebolig type «*Raumarheim*» og en garasje. Utenfor teksten «*Garasje ferdig oppført inkl. uisolert leddport fra Hørmann*» i tilbudet som er vedlegg E4 til avtalen, har entreprenøren skrevet for hånd «*7x7 m/loft, dobbel port*». Forbrukerne opplyser i klagen for nemnda at de før kontrakten ble inngått var tydelige på at de måtte ha loftet over garasjen til bodplass.

Vederlaget er i avtalens pkt. 6.1 avtalt til kr 3 379 000 og skal i henhold til avtalens pkt. 6.3 indeksreguleres i henhold til SSB's byggekostnadsindeks for eneboliger i tre (tabell C) fra den 15. august 2014 frem til den 15. i den måneden entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten.

I avtales pkt. 9.1 står det at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er totalt 315 kalenderdager inkludert 55 kalenderdager til forbrukerens egeninnsats. Arbeidene opplyses å ha startet den 26. mai 2016.

I forbindelse med at forbrukerne skal ha et møte med banken om finansiering av boligen utarbeider entreprenøren forslag til en «*Økonomisk plan*» hvor det fremkommer at antatt prisstigning frem til den 15. i den måneden han starter sine arbeider er kr 30 000. Forbrukerne er uenig med entreprenøren i at han har krav på prisstigning fordi de ikke kan påvirke tiden fra kontraktsignering til entreprenøren starter sine arbeider. Dette gir de uttrykk for i en e-post til entreprenøren den 23. september 2014. Entreprenøren svarer dagen etter at «*indeksreguleringen skal gjøres i henhold til bustadoppføringslova. Denne kan selvsagt gå både opp og ned. Jeg tar den bort så lenge fra planen*». I en senere utgave av den økonomiske planen som forbrukerne tar med seg til møte med banken, har entreprenøren endret prisstigningsbeløpet slik at det nå står kr 0. Forbrukerne anfører senere at dette er en bekreftelse på at entreprenøren har frafalt kravet om prisstigning. Entreprenøren er uenig i dette.

Forbrukerne vurderer andre typer hus og den 17. november 2014 sender entreprenøren derfor et nytt tilbud på enebolig type «*Sagatun inkludert garasje*» til forbrukerne på kr 3 520 000. Prisen forutsettes indeksregulert i henhold til SSB's byggekostnadsindeks for eneboliger i tre (tabell C) fra den 15. november 2014 frem til den 15. i den måneden entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten.

Entreprenøren avviser kravet og viser til at fremdriftsplanen har vært tilgjengelig for forbrukerne i hele byggeperioden. Dette fremkommer av referat fra møte på byggeplassen den 13. oktober 2016.

2.5.2 Nemndas synspunkter

I dette tvistepunktet står påstand mot påstand. Nemda finner ikke at det foreligger konkrete forhold som gjør den ene påstanden mer sannsynlig enn den andre. Dermed er nemnda henvis til å benytte risikobetraktninger for å avgjøre spørsmålet om forbrukeren har hatt merkostnader på grunn av at manglende opplysninger om fremdriften. Forbrukeren er den nærmeste til å bevise at dette. Når denne bevisbyrden ikke er oppfylt, må nemnda legge til grunn at så ikke er tilfelle og forbrukeren får ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

2.6. Krav om erstatning på grunn av manglende signerte endringsavtaler og entreprenørens manglende sikkerhetsstillelse.

2.6.1 Partenes anførsler

Forbrukerne anfører at entreprenørens manglende signatur på endringsavtalene og manglende sikkerhetsstillelse er kontraktsbrudd. Ved overtagelsen den 5. mai 2017 krever de derfor prisavslag/erstatning uten at beløpet er nærmere angitt. Forbrukerne viser til avtalens pkt. 6.2.1 hvor det under overskriften «*Entreprenørens sikkerhetsstillelse for oppfyllelse av kontrakten (minst 5%)*» står «*Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før han har mottatt dokumentasjon for at entreprenøren har stilt sikkerhet, jf. buofl § 12, siste ledd, jf. 7.1*». I avtalens pkt. 7.1 står det at «*Entreprenøren skal senest 6 uker før avtalt byggestart stille sikkerhet for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten, herunder eventuelt forsinkelsesansvar, i samsvar med buofl. § 12.*»

Forbrukeren mottok garantien først den 16. januar 2017 men med feil sum som de derfor ba entreprenøren om å rette. Entreprenøren opplyste i en e-post den 2. mars 2017 at det skulle lages ny. Etter at forbrukerne purret den 9. mars 2017 mottok de garantien med riktig beløp den 28. mars 2017. Forbrukerne fremhever at manglende garantistillelse utgjør et kontraktbrudd med de konsekvenser dette kan ha, herunder i form av krav på fristforlengelse, tilleggskrav, forsinkelseskrav mv. og dersom den manglende garantistillelse representerer et vesentlig mislighold vil også kontrakten kunne heves.

I tilsvaret den 26. mars 2018 og den 31. mai 2018 fastholder forbrukerne sine anførsler og krav.

Entreprenøren avviser kravet om erstatning i tilsvaret den 5. mars 2018. Han påpeker at forbrukerne ikke har bevist at det foreligger grunnlag for å kreve erstatning, noe som heller ikke hjemlet i bustadoppføringslova eller i avtalen med bilag.

I tilsvaret den 4. mai 2018 gjentar entreprenøren sine anførsler og påpeker at når forbrukerne anfører at avtalen ikke er gyldig, innebærer dette i så fall heving av avtalen. Dette kan ikke kreves parallelt med alle de andre krav forbrukerne fremmer. Bl.a. kan en ikke snakke om prisavslag eller retting når det er hevet, ettersom heving går ut på tilbakeføring av ytelsene. Entreprenøren fremhever at terskelen for heving ligger svært høyt, jf. buofl §§ 34 og 57 om «*vesentleg avtalebrot*». At garantien kom for sent anføres å ikke være tilstrekkelig for heving av avtalen. Lovens ordning for er at byggherrens prinsipale virkemiddel ved garantiforsinkelse er tilbakehold av vederlaget frem til garantien foreligger, hverken mer eller mindre. Subsidiært kan byggherren oppstille frist på minst ti dager for entreprenøren til å

fremlegge garantien. Det er kun etter dette at byggherren har rett til å heve avtalen på grunn av forholdet, jf. buofl. § 12. Det er på det rene at forbrukerne ikke har fulgt disse prosedyrene i nærværende sak. Etter dette avvises et eventuelt krav om heving eller andre mangelsbeføyelser som følge av garantiforsinkelsen. For øvrig nevner entreprenøren at dersom forbrukerne skulle fremme noe krav på bakgrunn av manglende garantistillelse, så fremstår det som påfallende at de ikke gjorde dette før byggestart dersom de faktisk var bekymret for entreprenørens og prosjektets økonomi.

I tilsvaret den 2. juli 2018 fastholder entreprenøren sine anførsler og gjentar at kravet om erstatning skal avvises.

2.6.2 Nemndas synspunkter

Nemnda finner det klart at forbrukernes krav ikke kan føre fram da det ikke er dokumentert at forsinket garantistillelse har medført ekstraavgifter eller tap for forbrukeren. Hvorvidt manglende signering av endringsmeldinger er et kontraktsbrudd, kan nemnda la stå åpent fordi det heller ikke er foreliggende noe dokumentert tap.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukerne får delvis medhold og entreprenøren skal legge gulv på garasjeloftet, men ikke montere gipsplater i garasjehimlingen.
- Forbrukerne får ikke medhold og skal betale entreprenøren kr 102 559 i prisstigning.
- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om dagmulkt.
- Forbrukerne får ikke medhold i at det er mangler ved leveransen av kjøkkeninnredning.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om prisavslag for merarbeid på grunn av entreprenørens manglende fremdriftsplan.
- Forbrukeren får ikke medhold i krav om erstatning på grunn av manglende signerte endringsavtaler og entreprenørens manglende sikkerhetsstillelse.

Forbrukeren synes prisen er høy og får et nytt tilbud den 7. januar 2015 på kr 3 485 000. Prisen forutsettes indeksregulert i henhold til SSB's byggekostnadsindeks for eneboliger i tre (tabell C) fra den 15. desember 2014 frem til den 15. i den måneden entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten. Tilbudet vedstås til den 15. januar 2015 da entreprenøren etter dette forventer nye priser.

Den 2. februar 2015 var forbrukerne sammen med to representanter fra entreprenøren på besøk i et av entreprenørens visningshus type «Sagatun» som hadde dobbel garasje med loft. Forbrukerne opplyser å ha gitt entreprenørrepresentantene klar beskjed om at det var et slik loft de ville ha. Entreprenøren presiserte da at stige til loftet ikke var inkludert i tilbudet de hadde gitt den 7. januar 2015. Forbrukerne har fremlagt foto fra visningshuset og garasjen som dokumentasjon. Nemnda vil bemerke at disse bildene kun viser huset og garasjen sett fra utsiden. Etter denne visningen ønsket forbrukerne å endre hustype fra «*Raumarheim*» til «*Sagatun*» forutsatt at garasjen med loft slik som i garasjen på visningshuset, var inkludert med kr 230 000.

Entreprenøren oversender deretter et oppdatert tilbud den 30. april 2015. Tilbudet har samme tilbudssum, kr 3 485 000. De nye prisene som entreprenøren varslet om i sitt tilbud den 7. januar 2015 er ikke inntatt utover at tilbudet nå skal indeksreguleres fra den 15. april 2015. Forbrukerne aksepterer tilbudet ved sine signaturer.

Byggearbeidene opplyses å starte den 26. mai 2016 og forbrukerne påpeker at de da ikke hadde fått noen ny kontrakt etter at de endret hustype fra «*Raumarheim*» til «*Sagatun*». Entreprenøren har heller ikke utarbeidet noen ny økonomisk plan. Alle fakturaer som forbrukerne har mottatt fra entreprenøren med unntak av den siste på 10% av kontraktssummen, er rettidig betalt og har vært basert på fakturagrunnlaget for hustypen «*Raumarheim*» med unntak av fakturaen for endringsavtalen på kr 106 000, som for øvrig ikke er signert av noen av partene. Årsaken til at forbrukerne holder tilbake 10% av kontraktssummen (kr 458 133) er uenighet om loft over garasjen, omfanget av kjøkkenleveransen og kravet om prisstigning samt at forbrukerne mener de har krav på dagmulkt fordi boligen ble overlevert 9 dager for sent. Forbrukerne anfører også at entreprenørens mangelfulle garantistillelse har påført dem kostnader.

Forbrukerne skal utføre egeninnsats, men blir etter entreprenørens oppfatning forsinket og han krever derfor den 7. februar 2017 fristforlengelse. Ny dato for ferdigstillelsesdato settes til den 11. juni 2017 og ikke den 26. april 2017 i henhold til kontraktens pkt. 9.1.

Forbrukerne fastholder overlevering skal skje den 26. april 2017 og at de ikke har forsinket fremdriften. Den 25. april 2017 varsler forbrukerne derfor entreprenøren om at de vil kreve dagmulkt i 8 dager a kr 3 555 fordi boligen ikke vil bli overlevert i henhold til avtalen den 26. april 2017, men først den 5. mai 2017 slik som entreprenøren varsler om den 25. april 2017.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 5. mai 2017 og det er i protokollen som er undertegnet av begge parter, blant annet inntatt «*diverse mangler i hht. tvist dagmulkt og garantibevis – se vedlegg*». Vedlegget er et notat datert den 5. mai 2017 hvor forbrukerne nærmere beskriver de tvistepunktene som ble påpekt ved overtagelsen her under også de seks tvistepunktene som nemnda skal ta stilling til:

1. Krav om loftsgulv over garasjen
2. Indeksregulering av kontraktssummen

3. Krav om dagmulkt i ni dager.
4. Mangler ved leveransen av kjøkkeninnredning (oppvaskkum og benkeplate)
5. Krav om prisavslag etter nemndas skjønn for merarbeid på grunn av entreprenørens manglende fremdriftsplan
6. Krav om erstatning på grunn av manglende signerte endringsavtaler og entreprenørens manglende sikkerhetsstillelse/utførelsesgaranti

Fra overtagelsen i mai 2017 og frem til november 2017 utbedrer entreprenøren flere av de forholdene som forbrukerne reklamerte på både ved overtagelsen og i tiden etter overtagelsen.

Partene kommer allikevel ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 31. januar 2018 med krav om retting av manglene og erstatning/prisavslag slik som angitt i pkt. 1 - 6 ovenfor.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 5. mars 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 26. mars 2018. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 4. mai 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 31. mai 2018. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 2. juli 2018. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det fortsettes at Bustadoppføringslova gjelder når partene den 22. september 2014 inngår «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - NS 3425. Avtalen gjelder oppføring av en enebolig type «Raumarheim» inkludert en garasje. Det er i entreprenørens tilbud som er vedlegg E4 til avtalen, skrevet for hånd «7x7 m/loft, dobbel port». Forbrukerne opplyser i klagen for nemnda at de før kontrakten ble inngått var tydelige på at de måtte ha loftet over garasjen til bodplass.

Vederlaget er i avtalens pkt. 6.1 avtalt til kr 3 379 000 og skal i henhold til avtalens pkt. 6.3 reguleres for prisstigning. I forbindelse med at forbrukerne skal ha et møte med banken om finansiering av boligen utarbeider entreprenøren i september 2014 forslag til en «Økonomisk plan» hvor antatt prisstigning er oppgitt til kr 30 000. Forbrukerne er uenig med entreprenøren i at han har krav på prisstigning, men entreprenøren svarer at «indeksreguleringen skal gjøres i henhold til bustadoppføringslova. Denne kan selvsagt gå både opp og ned. Jeg tar den bort så lenge fra planen». I den utgaven av den økonomiske planen som forbrukerne tar med seg til banken, har entreprenøren derfor satt prisstigningsbeløpet til kr 0. Forbrukerne anfører at dette er en bekreftelse på at entreprenøren har frafalt kravet om prisstigning. Entreprenøren er uenig i dette.

Den 2. februar 2015 var forbrukerne sammen med entreprenøren på besøk i et visningshus type «*Sagatun*» som hadde dobbel garasje med loft. Forbrukerne opplyser å ha gitt entreprenøren klar beskjed om at det var et slik loft de ville ha. Entreprenøren anføres å ha forstått dette, men presiserte at stige til loftet ikke var inkludert i tilbudet de hadde gitt den 7. januar 2015. Forbrukerne har fremlagt foto fra visningshuset og garasjen som dokumentasjon. Nemnda vil bemerke at disse bildene kun viser huset og garasjen sett fra utsiden. Etter denne visningen ønsket forbrukerne å endre hustype fra «*Raumarheim*» til «*Sagatun*» forutsatt at garasje med loft var inkludert med kr 230 000, slik som i garasjen på visningshuset.

Partene innledet deretter forhandlinger og etter å ha fått flere tilbud fra entreprenøren aksepterte forbrukerne den 30. april 2015 et tilbud på enebolig type «*Sagatun inkludert garasje*». Tilbudssummen på kr 3 485 000 forutsettes indeksregulert i henhold til SSB's byggekostnadsindeks for eneboliger i tre (tabell C) fra den 15. april 2015 frem til den 15. i den måneden entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten. Forbrukerne aksepterer tilbudet ved sine signaturer, men entreprenøren utarbeider ikke noen ny avtale kun en endringsavtale hvor det står at tillegget for «*Differansen mellom Raumarheim i kontrakt og Sagatun tilbud signert*» er kr 106 000. Alle fakturaer som forbrukerne har mottatt fra entreprenøren med unntak av den siste på 10% av kontraktssummen, er rettidig betalt og har vært basert på fakturagrunnlaget for hustypen «*Raumarheim*» med unntak av fakturaen for endringsavtalen på kr 106 000.

I avtales pkt. 9.1 står det at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er totalt 315 kalenderdager inkludert 55 kalenderdager til forbrukerens egeninnsats. Entreprenøren har senere angitt at med byggestart den 26. mai 2016 gir det overlevering av boligen den 26. april 2017. Forbrukerne skal utføre egeninnsats, men blir etter entreprenørens oppfatning forsinket og han krever derfor den 7. februar 2017 fristforlengelse. Ny dato for ferdigstillelsesdato varsles til den 11. juni 2017 og ikke den 26. april 2017 i henhold til kontraktens pkt. 9.1. Forbrukerne fastholder at overlevering skal skje den 26. april 2017 og at de ikke har forsinket fremdriften. Den 25. april 2017 varsler forbrukerne derfor entreprenøren om at de vil kreve dagmulkt i 8 dager a kr 3 555 fordi boligen ikke vil bli overlevert i henhold til avtalen den 26. april 2017, men først den 5. mai 2017 slik som entreprenøren varsler om den 25. april 2017.

På grunn av uenighet om loft over garasjen, omfanget av kjøkkenleveransen og kravet om prisstigning samt at forbrukerne mener de har krav på dagmulkt fordi boligen ble overlevert 9 dager for sent og krav om erstatning som følge av entreprenørens mangelfulle garantistillelse som har påført forbrukerne kostnader, holder de tilbake 10% av kontraktssummen (kr 458 133). Entreprenøren er ikke enig i at dette og fremholder at beløpet uansett skal settes på en sperret konto, jf, buofl § 49.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 5. mai 2017 og det er i protokollen som er undertegnet av begge parter, blant annet inntatt «*diverse mangler i hht. tvist dagmulkt og garantibevis – se vedlegg*». Vedlegget er et notat datert den 5. mai 2017 hvor forbrukerne nærmere beskriver de tvistepunktene som ble påpekt ved overtagelsen her under også de seks tvistepunktene som nemnda skal ta stilling til:

1. Krav om loftsgulv over garasjen
2. Prisstigningsregulering av kontraktssummen
3. Krav om dagmulkt i ni dager.
4. Mangler ved leveransen av kjøkkeninnredning (oppvaskkum og benkeplate)

5. Krav om prisavslag etter nemndas skjønn for merarbeid på grunn av entreprenørens manglende fremdriftsplan
6. Krav om erstatning på grunn av manglende signerte endringsavtaler og entreprenørens manglende sikkerhetsstillelse/utførelsesgaranti

Fra overtagelsen i mai 2017 og frem til november 2017 utbedrer entreprenøren flere av de forholdene som forbrukerne reklamerte på både ved overtagelsen og i tiden etter overtagelsen.

Partene kommer allikevel ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 31. januar 2018 med krav om retting av manglene og erstatning/prisavslag slik som angitt i pkt. 1 - 6 ovenfor.

2.2 Loftsgulv over garasjen.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne opplyser i klagen for nemnda at de allerede før avtalen med entreprenøren ble inngått den 22. september 2014 var tydelige på at de måtte ha loftet over garasjen til bodplass. De tegningene av garasjen som entreprenøren sender til forbrukerne i forbindelse med tilbudet den 20. august 2014 viser at garasjen har A-takstoler og en utvendig trapp og dør for adkomst til garasjeloftet. Fordi loftsgulv ikke klart fremkommer av tilbudet, ber forbrukerne i en e-post den 21. august 2014 entreprenøren om at han bekrefter at loftsgulvet på garasjen er inkludert. Deretter har entreprenøren for hånd påført i tilbudet som er vedlegg E4 til avtalen om oppføring av enebolig type «*Raumarheim*» og en garasje, at garasjen skal være «*7x7 m/loft, dobbel port*».

Forbrukerne ønsker å endre garasjetype fra garasje med saltak til garasje med halvvalmet tak slik som på eneboligen type «*Raumarheim*» og får entreprenøren bekreftelse på at dette ikke har noen prismessige konsekvenser.

Forbrukerne er på en befaring sammen med entreprenøren i en enebolig type «*Sagatun*» som hadde dobbelgarasje med loftsgulv, den 2. februar 2015» og endrer deretter hustype fra «*Raumarheim*» til «*Sagatun*» som for øvrig også har halvvalmet tak. Forutsetningen var at garasjen skulle leveres med loft slik som i garasjen på visningshuset og forbrukerne opplyser å ha gitt entreprenøren klar beskjed om at dette. Entreprenøren presiserte da at stige til loftet ikke var inkludert i tilbudet han hadde gitt den 7. januar 2015 og forbrukerne anfører at de derfor forsto det slik at gulvet på garasjeloftet var inkludert. Forbrukerne har fremlagt foto fra visningshuset og garasjen som dokumentasjon. Nemnda vil bemerke at disse bildene kun viser huset og garasjen sett fra utsiden.

I forbindelse med endring av hustype og garasjens plassering endres også garasjen fra å være frittstående til å bygges sammen med boligen via en sluse og et utvidet felles tak som forbrukerne betaler kr 53 187,50 ekstra for i henhold til endringsavtale nr. 1. Entreprenøren utarbeider nye tegninger og forbrukerne anfører at de da ikke ble opplyst om at takstolene ble endret fra A-takstoler til W-takstoler.

Når forbrukerne forstår at W-takstolene ikke gir rom for lagerplass på garasjeloftet, sender de en e-post til entreprenøren den 7. februar 2017 og ber om at takstolene byttes til slik at det blir bodplass på garasjeloftet. Samtidig etterlyser forbrukerne himling i garasjetaket slik som beskrevet i leveransebeskrivelsens pkt. 3.8

I tilsvaret den 26. mars 2018 påpeker forbrukerne at selv om endringen av takstolene fremkommer av de nye tegningene kan det ikke forventes at de som forbrukere forstår at dette innebærer at garasjeloftet nå ikke kan benyttes til lagerplass. Forbrukeren fremhever videre at det fremkommer av avtalen med bilag at garasjen skal leveres med gulv på loftet og at entreprenøren ikke på noe senere tidspunkt har opplyst at loftsgulvet er tatt ut av leveransen. Forbrukerne viser i den forbindelse til avtalens pkt. 19 «*Særlige bestemmelser*» hvor det står at «*Partene er enige om at alle avtaler knyttet til denne kontrakt og leveransens omfang med senere endringer, skal være skriftlig bekreftet og signert av begge parter for å være gyldig*». Dette forbeholdet fremkommer også av leveransebeskrivelsens pkt. 2.11 og buofl § 3.

I tilsvaret den 31. mai 2018 gjentar forbrukerne sine anførsler og framhever at deres mening med loft over garasje er at arealet kan benyttes som lagringsplass og ikke beboelsesrom slik som de opplever at entreprenøren antyder. Det er heller ikke snakk om å heve taket. Forbrukerne påpeker videre at eieren av visningshuset ikke var tilstede på visningen den 2. februar 2015 og at det heller aldri diskutert type takstoler på denne visningen fordi forbrukerne forutsatte at gulv på garasjeloftet/tett garasje var en del av avtalen. Forbrukerne fremhever at de har tilbudt som en minnelig løsning at entreprenøren legger gulv på garasjeloftet uten å bytte takstoler, men at entreprenøren ikke ville imøtekomme dette.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever at entreprenøren legger gulv på garasjeloftet og kler himlingen i garasjen med gipsplater. Entreprenøren avviser kravet. Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...*». Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen og hva man evt. kunne observere ved en befaring på tomten. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Av tilbudet som er vedlegg E4 til avtalen om oppføring av en enebolig type «*Raumarheim*» og en garasje, har entreprenøren skrevet for hånd utenfor teksten «*Garasje ferdig oppført inkl. uisolert leddport fra Hørmann*» - «*7x7 m/loft, dobbel port*».

Når forbrukerne senere endrer hustype fra «*Raumarheim*» til «*Sagatun*» er det i endringsavtalen skrevet at tillegget for «*Differansen mellom Raumarheim i kontrakt og Sagatun tilbud signert*» er kr 106 000. Dette må forstås som om tillegget på kr 106 00 gjelder forskjellen på det som er avtalt i avtalen med bilag datert den 22. september 2014 og det som er avtalt levert i tilbudet den 30. april 2015. Bytte av boligtype er ikke relevant for garasjen og ikke på noe punkt kan nemnda se at gulv på garasjeloftet er tatt ut av leveransen. Forbrukerne har også tydelig gitt uttrykk for at de hadde behov for ekstra lagerplass og ønsket å benytte garasjeloftet til dette. Nemnda mener at entreprenøren burde ha forstått dette, da beskrivelsen «*loft*» naturlig nok forutsetter at det legges gulv.

Når det gjelder forbrukernes krav om at himlingen i garasjen skal kles med ubehandlede gipsplater slik som det er angitt i leveransebeskrivelsens pkt. 3.8 – «*Himling i garasje i underetasje*», viser nemnda til at det her klart fremkommer at dette gjelder dersom garasjen er plassert i boligens underetasje. I angjeldende sak er ikke garasjen plassert i underetasjen og gipsplater i himlingen er ingen forutsetning for å oppfylle kravet i kontrakten om at det skal være loftsgulv på garasjen.

Nemnda påpeker videre at forbrukerne har foreslått at entreprenøren legger loftsgulv i garasjen uten å bytte takstoler, men at entreprenøren har avslått forslaget.

Etter dette kommer nemnda til at det foreligger en mangel etter buofl § 25 og forbrukeren får delvis medhold.

Konklusjon: Forbrukerne får delvis medhold og entreprenøren skal legge gulv på garasjeloftet, men ikke montere gipsplater i garasjehimlingen.

2.3. Prisstigning/dagmulkt

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne påpeker at entreprenøren utarbeidet forslag til en «Økonomisk plan» i forbindelse med et møte de skulle ha med banken om finansiering av boligen. Her er prisstigningen frem til den 15. i den måneden byggearbeidene starter anslått til kr 30 000. Forbrukerne er uenig med entreprenøren i at han har krav på prisstigning fordi de ikke kan påvirke tiden fra kontraktsignering frem til entreprenøren starter sine arbeider. Dette gir de uttrykk for i en e-post den 23. september 2014. I en senere utgave av den økonomiske planen som forbrukerne tar med seg til møte med banken, har entreprenøren endret prisstigningsbeløpet slik at det nå står kr 0. Forbrukerne anfører derfor at dette er en bekreftelse på at entreprenøren har frafalt kravet om prisstigning. Når entreprenøren senere krever kr 102 000 i prisstigning avviser de kravet.

I tilsvaret den 26. mars 2018 fastholder forbrukerne at de ikke skal betale prisstigning og viser til at betalingsplanen i avtalens pkt. 19 ikke angir hverken beløp eller tidspunkt for betaling av prisstigning. I endringsavtalene er det oppgitt at «*Justeringen er basert på samme indeks som kontrakten og indeksreguleres i samsvar med avtalens bestemmelser*», men forbrukerne påpeker at entreprenøren ikke har fylt ut for hvilke indeks (poeng) som gjelder. Dette mener forbrukerne bekrefter at de ikke skal betale for prisstigning. Videre anfører forbrukerne at prisstigning ikke var tema på kontraktsmøte og at entreprenøren ikke på noe tidspunkt har fremmet kravet om prisstigning skriftlig, jf. buofl § 41.6. De opprettholder derfor at kravet skal avvises.

Entreprenøren fremhever at det i avtalens pkt. 6.3 står at vederlaget skal indeksreguleres i henhold til SSB's byggekostnadsindeks for eneboliger i tre (tabell C) fra den 15. august 2014 frem til den 15. i den måneden entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten.

Entreprenøren blir av forbrukeren i september 2014 bedt om å utarbeide en økonomisk plan/finansieringsplan. Her oppgir entreprenøren at antatt prisstigning er kr 30 000, men etter kommentarer fra forbrukerne settes antatt prisstigningen til kr 0. Samtidig gir entreprenøren i en e-post til forbrukerne klart uttrykk for at «*Indeks skal gjøres i henhold til bustadoppføringslova. Denne kan sjølsagt gå opp og ned. Jeg tar den vekk fra planen så lenge*». Forbrukerne hadde ingen innvendinger til dette på tidspunktet og entreprenøren fastholder derfor at han ikke har frafalt at vederlaget skal reguleres for prisstigning.

I forbindelse med at forbrukerne ønsker å endre hustype fra «*Raumarheim*» til «*Sagatun*», oversender entreprenøren flere tilbud før forbrukeren aksepterer det siste tilbudet den 30. april 2015. Prisnivået er pr. 15. april 2015 og prisen forutsettes indeksregulert i henhold til SSB's byggekostnadsindeks for eneboliger i tre (tabell C) frem til den 15. i den måneden treoverbygget påbegynnes.

Entreprenøren sender den 12. september 2016 faktura til forbrukerne med krav om prisstigning på kr 102 559, men forbrukeren betaler ikke da det er uenighet om beløpet. Forbrukerne har bla. skrevet på fakturaen «*Skal ikke betales i denne omgang*».

I tilsvaret den 5. mars 2018 påpeker entreprenøren det er klart avtalt mellom partene at prisen skal justeres iht. prisindeks. Dette fremgår både av signert tilbud og av signert kontrakt. Dette ble også gjennomgått muntlig på kontraktsmøtet mellom partene. På spørsmål fra forbrukerne før kontraktsinngåelse om indeksregulering kunne fjernes, opplyste entreprenøren at indeksregulering var et krav fra deres side. Grunnen til at indeksreguleringen på et tidspunkt var tatt ut av økonomisk plan var fordi forbrukerne ikke ønsket at dette skulle fremgå der. Den økonomiske planen går imidlertid uansett ikke foran kontrakten. Forbrukerne ble også eksplisitt gjort oppmerksomme på at indeksreguleringen fortsatt gjaldt og at de måtte ta høyde for dette ved egne kostnadsberegninger. Indeksregulering skjer iht. avtalte formel, jf. kontraktens pkt. 6.3.

I tilsvaret den 4. mai 2018 fastholder entreprenøren at vederlaget skal regulere for prisstigning slik det fremkommer av avtalen og er meddelt forbrukerne ved flere anledninger, eksempelvis i en e-post den 3. november 2016.

2.3.2 Nemndas synspunkter

1) Forbrukerne krever at entreprenøren frafaller kravet om prisstigning på kr 102 559, men entreprenøren fastholder at vederlaget skal reguleres for prisstigning.

Nemnda viser til avtalens pkt. 6.3 hvor det står at «*Vederlaget skal indeksreguleres i henhold til SSB's byggekostnadsindeks for eneboliger i tre (tabell C) fra den 15. august 2014 frem til den 15. i den måneden entreprenøren kan starte sine arbeider på tomten*».

Etter at forbrukerne endre hustype fra «*Raumarheim*» til «*Sagatun*», oversender entreprenøren flere tilbud før forbrukeren aksepterer det siste tilbudet den 30. april 2015. Her fremkommer det klart at prisnivået er pr. 15. april 2015 og prisen forutsettes indeksregulert i henhold til SSB's byggekostnadsindeks for eneboliger i tre (tabell C) frem til den 15. i den måneden treoverbygget påbegynnes.

Nemnda finner ikke at forbrukerne i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort sin anførsel om at entreprenøren har frafalt kravet om prisstigning og viser derfor til forbeholdene om prisstigning som er inntatt i avtalen og det senere tilbudet som forbrukerne har akseptert. De får derfor ikke medhold i at entreprenøren skal frafalle kravet om prisstigning og skal betale kr 102 559.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold og skal betale entreprenøren kr 102 559 i prisstigning.

2) Forbrukerne krever dagmulkt i ni dager (fra 27. april 2017 til 5. mai 2017) a kr 3 555, totalt kr 31 995. Entreprenøren bestrider kravet.

Nemnda viser til avtalens pkt. 9.1 hvor det står at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er totalt 315 kalenderdager inkludert 55 kalenderdager til forbrukerens egeninnsats. Partene er enige om at byggearbeidene startet den 26. mai 2016. Uavhengig av entreprenørens krav om fristforlengelse, men tillagt 7 kalenderdager for juleferien 2016 og 21 kalenderdager for sommerferien 2017, gir dette ferdigstillelsesdato den 4. mai 2017. Det må

derfor også tillegges 7 kalenderdager for påskeferien 2017 som var i perioden 10. til 17. april 2017. Riktig ferdigstillelsesdato blir derfor den 11. mai 2017. Boligen ble overtatt den 5. mai 2017 og forbrukerne har derfor ikke krav på dagmulkt. Nemnda behøver derfor ikke å ta stilling til entreprenørens krav om fristforlengelse.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold i kravet om dagmulkt.

2.4 Mangler ved leveransen av kjøkkeninnredning (oppvaskkum og benkeplate).

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever den 26. mars 2017 fradrag for oppvaskkum og benkeplate som de anfører ikke er levert. Kravet er gjentatt i forbindelse med overtagelsen den 5. mai 2017 og i klagen for nemnda den 31. januar 2018 og i tilsvaret den 26. mars 2018 uten at det er tallfestet. Etter forbrukernes oppfatning står det i leveransebeskrivelsens pkt. 9 at «*Det leveres benkeplate i laminat med rett kant og nedfellbart benkebeslag i rustfritt stål med to kummer*». I leveransebeskrivelsens pkt. 9.1 fremkommer det at «*innredningspakke kjøkken i henhold til prisgruppe for den enkelte kataloghus/serie*» er standard. Dette skaper etter forbrukernes oppfatning, uklarhet om hva som faktisk er medtatt av kjøkkeninnredning når det i kontrakten står «*...innredningspakke totalt kr 120 000*»

Entreprenøren avviser kravet og viser til at tilbudet som forbrukerne aksepterte ved sin signatur den 30. april 2015 omfatter kjøkken til en verdi av kr 120 000. Da forbrukerne ønsket å oppgradere kjøkkeninnredningen aksepterte de et tilbud fra kjøkkenleverandøren på kr 205 000. Ifølge entreprenøren er det på det rene at benkeplate og benkebeslag inngikk i kjøkkenleverandørens tilbud og videre at det ikke finnes grunnlag for å hevde at dette skal dekkes av kontraktssummen. Forbrukeren har derimot overskredet den opprinnelige kontraktssummen med kr 85 000 som de også har betalt.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukerne krever fradrag for benkeplate og benkebeslag. Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen ...*».

Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen og hva man evt. kunne observere ved en befaring på tomten. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Opprinnelig var det avtalt en innredningspakke kjøkken med en verdi på kr 120 000 som en del av leveransen. Forbrukerne ønsket en oppgradering og fikk et nytt komplett og spesifisert tilbud på kr 205 000 og betalte mellomlegget på kr 85 000. Så vidt nemnda kan se er innredningene levert i henhold til dette komplette tilbudet.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold.

2.5. Krav om prisavslag for merarbeid på grunn av entreprenørens manglende fremdriftsplan.

2.5.1 Partens anførsler

Forbrukerne krever første gang ved overtagelsen prisavslag for manglende fremdriftsplan som gjorde det vanskelig å planlegge egeninnsatsarbeidene. Samlet anfører de å ha hatt ekstraarbeid i 12 timer. Nemnda bemerker at kravet ikke er dokumentert.