

Protokoll i sak 1475/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 21. august 2024

Saken gjelder: Krav om oppgjør for endringsarbeider, rørlegger og elektriker.

1. Sakens faktiske sider

1.1) Innledning

Forbrukerne inngår den 27. januar 2022 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425. Forbrukerne kjøper da halvparten av en tomannsbolig (bolig A) hvor de skal utføre det alt vesentlige av innvendige arbeider som egeninnsats.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 3 965 194 inkludert merverdiavgift.

Vedlegg B til kontrakten er «Leveransebeskrivelse og romskjema» som også omfatter leveransebeskrivelser av rørlegger- og elektrikerarbeidene.

Oppstartsmøte ble avholdt den 24. mai 2022 og referatet er signert av begge parter. Entreprenøren anfører at det her ble muntlig avtalt at forbrukerne kan ta direkte kontakt med elektriker og rørlegger for å avtale eventuelle tilleggsleveranser og endringer. Forbrukerne på sin side, anfører at det på et møte i mai 2020 ble avtalt at alle endringer skulle faktureres gjennom entreprenøren. Dette ble imidlertid først bekreftet på avklaringsmøte den 14. august 2023.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 16. juni 2023. Overtagelsesprotokollen er signert av begge parter og har ingen merknader knyttet til økonomiske forhold.

1.2) Elektrikerarbeider

I juni 2022 mottar forbrukerne flere pristilbud på elektrikerarbeider utover det som er inkludert i kontrakten med entreprenøren. Siste tilbud datert den 10. juni 2022 er på kr 154 053,13. Entreprenøren mottar ikke kopi av tilbudet. Forbrukerne bekrefter tilbudet samme dag, og ber samtidig om at arbeidene skal faktureres via entreprenøren som avtalt «siden vi tar det gjennom dem».

Deretter bestiller forbrukeren brannmelder i garasje, vaskerom og tekniskrom som tillegg. Pristilbud utover kontrakt med entreprenøren datert 29. juli 2022, er nå kr 161 885,63. Forbrukerne påpeker at dette pristilbudet skal faktureres via entreprenøren tillagt 15 % påslag og at det deretter gikk hele fem måneder fra siste møte med elektriker til den endelige endringsavtalen fra entreprenøren ble mottatt.

I august 2022 skjer det en intern misforståelse hos entreprenøren, trolig basert på bruk av ordet «differansen». Den opprinnelige tilbudte summen for elektrikerleveranser på kr 153

402,75 som er en del av vederlaget, ble av entreprenøren feilaktig trukket fra tilleggssummen på kr 161 885,63 i stedet for å bli tillagt. Tillegget utgjør derfor kr 8 483 og ikke kr 161 885,63. Entreprenøren anfører at denne feilen er både vesentlig og åpenbar og at forbrukerne derfor må ha oppdaget denne, men unnlatt å gi ham beskjed.

Entreprenøren har ennå ikke oppdaget at tillegget for elektroleveransen er feil da han den 27. januar 2023 sendte en oversikt til forbrukerne over alle tilleggsarbeider (økonomiske endringer) som er foretatt. Av «*Kontraktendring 3*» fremkommer det at tillegget for elektrikerleveransen pr. 29. juli 2022 er økt fra kr 8 483 til kr 9 755 slik som han informerte forbrukerne om i august 2022. Entreprenøren gjentar i klagen for nemnda at feilen er vesentlig og åpenbar og at forbrukerne må ha oppdaget denne uten å gi ham beskjed.

I begynnelsen av mars 2023 avholdt elektrikerens et møte i boligen med forbrukerne for å gjennomgå leveransene inkludert alle tillegg. På dette møtet bestilte forbrukerne ytterligere seks ekstra elektrikerpunkter. Elektrikerens sendte derfor den 3. mars 2023 et oppdatert pristilbud på alle tilleggsarbeider til forbrukerne. Totalbeløpet for *endringer «utover kontrakt med Entreprenør»* oppgis til kr 173 149,38. Forbrukerne skriver dagen etter at «*Det ser fint ut*». Entreprenøren anfører at det dermed ikke kan betviles at forbruker også nå var innforstått med overnevnte sum for tillegg pluss 15% påslag, var riktig og at tillegget på kr 9 755 i e-posten fra 27. januar 2023 åpenbart var feil.

I forbindelse med en intern gjennomgang av kontrakten og tilleggsarbeidene oppdager entreprenøren den 24. mai 2023 feilen som er gjort når det gjelder tillegget for elektroarbeidene. Derfor sender han den 15. juni 2023 en oppdatert «*Kontraktendring 3*» til forbrukerne hvor han samtidig beklager feilen som er gjort. Tillegget for elektrikerarbeidene er nå kr 199 041,25.

Den 21. juni 2023 sender entreprenøren faktura «*5. termin iht. kontrakt*». Fakturaen omfatter oppdaterte «*Kontraktendring 3 og 4*» og 10% innestående av kontraktssummen. Tillegg for elektrikerarbeider er fortsatt kr 199 041,25.

Forbrukerne spør entreprenøren om spesifisering av innholdet (elektroarbeidene) i «*Kontraktendring 3*». Denne mottar de den 29. juni 2023.

1.3) Rørleggerarbeider

Den 22. august 2022 mottar forbrukerne en faktura fra rørleggeren på kr 31 833 for fordrøyningskummen som ikke er inkludert i kontraktsleveransen. Entreprenøren oppdager dette dagen etter og ber rørleggeren om å kreditere forbrukerne og sende fakturaen til ham. Deretter fakturerer entreprenøren forbrukerne tillagt 15% påslag. Forbrukerne har ikke bestridt at det er enighet om dette tillegget.

Tillegget for rørleggerleveransen er i «*Kontraktendring 3*» oppgitt til kr 401 505 i henhold til godkjent tilbud fra rørleggeren til forbrukerne. Tilleggssummen inkluderer gulvvarme med varmpumpe og ekstra oppgradering av sanitærutstyr, men ikke fordrøyningskummen. Forbrukerne anfører imidlertid at de antok fordrøyningskummen var medtatt fordi «*Kontraktendring 3*» ikke inneholdt noen nærmere spesifisering av endringen.

Under en intern økonomigjennomgang i begynnelsen av juli 2023, oppdager entreprenøren at han også har glemt å fakturere forbrukerne for en fordrøyningskum. Han sender da en e-post til forbrukerne, vedlagt faktura fra rørleggeren på kr 31 833 inkl. mva. Entreprenøren beklager forglemmelsen, men krever at forbrukerne betaler kr 36 608 (kr 31 833 + 15%).

1.4) Sammendrag

På grunn av den uoversiktlige situasjonen som har oppstått, søkte forbrukerne konsulentbistand hos en rådgiver som bla. ba om en nærmere forklaring på teksten i endringskontrakt 3 og om å få tilsendt dokumentasjon av alle entreprenørens krav. Deretter utveksler partene i perioden juni til november 2023 flere e-poster knyttet til entreprenørens krav om betaling av tillegg for rørlegger- og elektrikerarbeidene. Rådgiveren viser bla. til buofl §48 «Regning, sluttoppgjør og gebyr». Entreprenøren avviser at han har sendt sluttoppgjørsfaktura, kun faktura for siste termin i hht kontrakt og fakturaer for avtalte endringer som forbrukerne har bestilt av rørlegger og elektriker. Partene utveksler ytterligere noen e-poster og avholder ett avklaringsmøte, men kommer ikke til enighet.

I september 2023 innhenter forbrukerne derfor uttalelse fra en advokat. Advokaten poengterer bl.a. entreprenørens plikt til å dokumentere alle krav og anbefaler forbrukerne å betale i forhold til entreprenørens oppsett i januar 2023. Resten anbefales tilbakeholdt inntil forbrukerne har mottatt et sluttoppgjør som kan kontrolleres. Advokaten kommenterer også buofl § 48 andre ledd. Han skriver at begrepet om hva forbrukere «*måtte forstå*» i juridisk teori ikke kan «*forstås som at forbrukeren selv har noen plikt til undersøkelser og kontrollregning*», men at det må bli en konkret vurdering knyttet opp til fakta i den aktuelle saken.

Entreprenøren fastholder imidlertid kravet om fullt oppgjør som pr. 27. september 2023 er kr 466 738,85 inkl. mva. I tillegg krever han forsinkelsesrenter.

Forbrukerne fastholder at entreprenørens krav ikke er godt nok dokumentert. Bla. mener de at fordrøyningskummen er inkludert i endringskontrakt nr. 3 og at entreprenøren må bære risikoen for at han ved flere anledninger har oppgitt feil beløp knyttet til tillegget for elektrikerarbeidene. Etter dette anser forbrukerne at de er ferdige med saken og utbetaler i oktober 2023, kr 309 006,65. De fremhever at entreprenøren har hatt svært god tid til å oppdage egne feil og at han erkjenner manglende interne rutiner som årsak til den situasjonen som har oppstått. Forbrukerne fremhever at entreprenøren som den profesjonelle part, må ta ansvar for den situasjonen som har oppstått. Entreprenøren er uenig og fastholder at omtvistet beløp som forbrukerne skal betale, er:

- Kr 122 917,95 inkl. mva. (elektrikerarbeider)
- Kr 36 608,- inkl. mva. (fordrøyningskum)
- Kr 15 655,- inkl. mva. (forsinkelsesrenter pr 27.09.2023)
- **Totalt Kr 175 180,95 inkl. mva.**

Beregning av forsinkelsesrenter pr. 31.12.2023 kr 21 329,71

Partene kommer ikke til enighet og den 22. januar 2024 fremmer entreprenøren saken for Boligtvistnemnda. Han krever at forbrukeren betaler kr 175 180,95 og forsinkelsesrenter.

Forbrukerne inngir tilsvaret den 4. mars 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 15 april 2024. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3425 - som partene inngår den 27. januar 2022. Forbrukerne kjøper da halvparten av en tomannsbolig (bolig A) hvor de skal utføre det alt vesentlige av innvendige arbeider som egeninnsats.

Tvisten dreier seg om betaling for tilleggsleveranser av rørlegger- og elektrikerarbeider.

Forbrukerne anfører at de avtalte med entreprenøren før avtalen ble inngått, at alle endringsarbeider utført av underentreprenørene skulle faktureres gjennom entreprenøren tillagt et påslag på 15%. Entreprenøren er ikke enig i dette, men viser til e-post den 23. august 2022 som dokumenterer at det var først da dette ble avtalt. På grunn av partenes ulike oppfatning når det gjelder fakturering av tilleggsarbeider, ble det først sendt både tilbud og fakturaer direkte fra underentreprenørene til forbrukerne. Disse fakturaene ble senere kreditert og entreprenøren fakturerte forbrukerne alt for sent og uten dokumentasjon, tilleggsarbeidene tillagt 15% påslag. Forbrukerne fremhever at entreprenøren som den profesjonelle part, må ta ansvar for den situasjonen som har oppstått og avviser entreprenørens krav.

Entreprenøren er uenig og påpeker at forbrukerne måtte forstå at det her dreier seg om vesentlige og åpenbare feil som de omgående skulle ha informert entreprenøren om. Han fastholder derfor at forbrukerne skal betale kr 175 180,95.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 16. juni 2023. Overtagelsesprotokollen er signert av begge parter og har ingen merknader knyttet til økonomiske forhold.

Partene kommer ikke til enighet og den 22. januar 2024 fremmer entreprenøren saken for Boligtvistnemnda. Han krever at forbrukeren betaler omtvistet beløp på kr (122 917,95+36 608) = kr 159 525 samt forsinkelsesrenter.

2.2 Elektrikerarbeider

2.2.1 Partenes anførsler

Entreprenøren fremhever at forbrukerne bestilte en rekke tillegg hos elektrikereren. Tilbudene var tydelig merket «*Pristilbud utover kontrakt med Entreprenør*». Entreprenøren har imidlertid erkjent at han oppga feil beløp da han i januar 2023 oversendte «*Kontraktendring 3*» til forbrukerne. Tillegget for elektrikerarbeidene var på kr 9 755 og ikke kr 161 885,63. I og med at beløpet åpenbart var feil, måtte forbrukerne forstå at de omgående skulle ha informert entreprenøren.

I forbindelse med en intern gjennomgang av kontrakten og tilleggsarbeidene oppdager entreprenøren den 24. mai 2023 at tilbudet som forbrukeren har fått av elektrikereren, men som skal gjøres opp via (hoved) entreprenøren, er på kr 9 755 og ikke kr 161 885,63. Da entreprenøren den 21. juni 2023 sender faktura til forbrukerne som bla. omfatter tillegg for elektrikerarbeider, er beløpet på grunn av flere tillegg, økt til kr 199 041.

Entreprenøren beklager feilen som har oppstått, men fastholder at forbrukerne måtte forstå at beløpet var feil. Han fastholder derfor kravet om innbetaling av omtvistet beløp som etter forbrukernes delinnbetaling i oktober 2023, nå utgjør kr 122 917,95.

Forbrukerne fremhever at entreprenøren som den profesjonelle part, selv må bære risikoen for at han ved flere anledninger har oppgitt feil beløp for tilleggsleveransen av elektrikerarbeidene. De påpeker også at entreprenøren har hatt svært god tid til å oppdage

egen feil og at han erkjenner manglende interne rutiner som årsak til den situasjonen som har oppstått. Forbrukerne avviser derfor entreprenørens krav.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren krever kr 122 917,95 som resterende oppgjør for elektrotilleggsarbeider. Forbrukerne har i oktober 2023 betalt det entreprenøren krevde i januar 2023 og avviser ytterligere utbetalinger.

Det er på det rene at hovedentreprenøren på en eller annen måte har misforstått elektrikerens og derfor avtalt et langt lavere beløp med forbrukeren enn det forbrukeren og elektrikerens hadde blitt enige om. Spørsmålet er om hovedentreprenøren kan kreve tillegg som følge av denne feilen.

Utgangspunktet er klart. Feil i tilbud eller avtaler som skyldes entreprenøren, bærer han selv risikoen for. I forbrukerforhold underbygges denne regelen av sterke rimelighetshensyn.

Det er likevel utviklet et unntak fra dette utgangspunktet i norsk rett når det gjelder såkalte åpenbare feil. Man snakker da om feil som ligger i dagen, det vil si at den annen part måtte forstå at det forelå en feil.

Nemnda må derfor ta stilling til om forbrukeren måtte skjønne at tilleggsprisen for elektrikerarbeidene på kr 9 755 pr. 29.07.2022 var feil i «*Kontraktendring 3*».

Nemnda viser først til elektrikerbeskrivelsen som er vedlegg til kontrakten. Her fremkommer omfanget av leveransen og at summen er kr 153 402,75.

Forbrukeren ønsker å gjøre tilleggsbestillinger og fikk i juni og juli 2022 flere tilbud fra elektrikerens med overskriften «*Pristilbud utover kontrakt med Entreprenør*».

Tilbudssummene var i størrelsesorden kr 150 000 til kr 160 000. Forbrukerne bekreftet tilbudene, men informerte elektrikerens om at tilleggsarbeidene skulle faktureres via entreprenøren som avtalt, «*siden vi tar det gjennom dem*».

I januar 2023 etter ca. fem måneder, mottar forbrukerne «*Kontraktendring 3*» som viser at «*Endringer elektriker pr. 29.07.2022*» er kr 9 755.

Da forbrukerne i mars 2023 bestilte ytterligere seks ekstra elektrikerpunkter, sendte elektrikerens ett oppdatert «*Pristilbud utover kontrakt med Entreprenør*». Beløpet er kr 173 149,38. Forbrukerne bekrefter tilbudet den 4. mars 2023 ved at de svarer elektrikerens at «*Det ser fint ut*».

Da entreprenøren den 24. mai 2023 oppdager at han har oppgitt feil beløp når det gjelder tillegget for elektroarbeidene, sender han den 15. juni 2023 en oppdatert «*Kontraktendring 3*» til forbrukerne. Tillegget for elektrikerarbeidene er nå kr 199 041,25. Entreprenøren erkjenner feilen som er gjort ("*det har skjedd en glipp iht tidligere varslet endring fra elektriker*") og sender faktura som bla. omfatter disse arbeidene, til forbrukerne den 21. juni 2023. Forbrukerne reagerer på at summen er økt fra kr 9 755 til kr 199 041 og etterspør derfor spesifikasjon av innholdet i «*Kontraktendring 3*». Denne mottar de den 29. juni 2023.

Nemnda vil først påpeke at entreprenøren er å bebreide for at han ga forbrukerne feil informasjon om prisen for tilleggsarbeidene og fordi det gikk nesten ett år før han oppdaget feilen og deretter fakturerte forbrukerne riktig beløp.

Forbrukerne har imidlertid mottatt og ved flere anledninger bekreftet at de aksepterte tilbudene som elektrikerer sendte dem. Bla. skrev de den 4. mars 2023 at «*Pristilbud utover kontrakt med Entreprenør*» på kr 173 149,38 «...*ser fint ut*». Det faktum at tilleggsarbeidene skulle faktureres via entreprenøren har etter nemnds oppfatning ingen avgjørende betydning.

Etter nemndas syn måtte forbrukerne allerede i juni 2022 da de mottok det første tilbudet fra elektrikerer på kr 152 571,88 med overskriften «*Pristilbud utover kontrakt med Entreprenør*», ha forstått at dette beløpet var et rent tillegg. Også i januar 2023 da forbrukerne mottok «*Kontraktendring 3*» som viser at «*Endringer elektriker pr. 29.07.2022*», er kr 9 755, måtte de ha forstått at beløpet var feil.

Konklusjon: Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne måtte forstå at siste riktig beløp for elektrotilleggsarbeidene er kr 173 149,38. Entreprenøren får derfor medhold og forbrukeren skal betale kr 122 917,95 som resterende oppgjør for elektrotilleggsarbeidene.

2.3 Rørleggerarbeider

2.3.1 Partenes anførsler

Entreprenøren viser til kontrakten og til rørleggerbeskrivelsen hvor det tydelig står at fordrøyningskum ikke inngår i leveransen. Derfor sender rørleggeren den 22. august 2022 en faktura til forbrukerne på kr 31 833. Forbrukerne ber om kreditnota og at fordrøyningskummen faktureres via entreprenøren tillaget 15% påslag slik som avtalt. Entreprenøren erkjenner at han glemte å fakturere forbrukerne umiddelbart og beklager dette, men sendte faktura den 3. juli 2023 på kr 36 608 (kr 31 833 + 15%).

Forbrukerne anfører at tillegget for rørleggerleveransen pr. 9. januar 2023 i «*Kontraktendring 3*» som er oppgitt til kr 401 505 i henhold til godkjent tilbud fra rørleggeren til forbrukerne, også omfattet fordrøyningskummen. De hadde ikke grunn til å anta noe annet fordi «*Kontraktendring 3*» etter deres oppfatning, ikke inneholdt noen nærmere spesifisering av endringene.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda kom fram til at dette tvistepunktet skal utsettes til neste nemndsmøte. En avgjørelse er avhengig av at nemnda får vite mer om hvilken informasjon forbrukerne hadde da kravet på kr 401 505 ble betalt.

Konklusjon: Tvistepunktet utsettes til neste nemndsmøte.

2.4 Krav om forsinkelsesrente

2.4.1 Partenes anførsler

Entreprenøren krever forsinkelsesrente av kr $(122\,917,95 + 36\,608) =$ kr 159 525 fra overtagelsesdatoen den 16. juni 2023 til betaling finner sted. Forbrukerne har ikke kommentert kravet.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Entreprenøren har fått medhold i sitt krav når det gjelder tillegg for elektrikerarbeider. Han skal derfor tilkjennes forsinkelsesrente etter forsinkelsesloven for dette beløpet, dvs. en måned etter skriftlig påkrav.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Entreprenøren får medhold og forbrukeren skal betale kr 122 917,95 for ekstra elektrikerarbeider.
- Tvisten som gjelder fordrøyningskum utsettes til neste nemndsmøte.
- Entreprenøren får medhold i sitt krav når det gjelder tillegg for elektrikerarbeider og forbrukeren skal betale forsinkelsesrente etter forsinkelsesloven, dvs. en måned etter skriftlig påkrav for dette forholdet.