

Tilleggsprotokoll i sak 1475/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 24. oktober 2024

Saken gjelder: Krav om oppgjør for fordrøyningskum.

1. Sakens faktiske sider

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.

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 varmepumpe 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%).

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

Etter at tvistepunktet som gjelder fordrøyningskummen ble utsatt etter møte den 21. august 2024, har partene gitt nemnda tilleggsinformasjon om dette tvistepunktet.

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 oppgjør for en fordrøyningskum.

På grunn av partenes ulike oppfatninger når det gjelder fakturering av tilleggsarbeider, ble det først sendt både tilbud og faktura direkte fra underentreprenørene til forbrukerne. Disse fakturaene ble senere kreditert og entreprenøren fakturerte deretter forbrukerne tilleggsarbeidene tillagt 15% påslag. Forbrukerne fremhever at entreprenøren som den profesjonelle part, må ta ansvar for den uklarheten som har oppstått som følge av entreprenørens alt for sene faktureringen og avviser derfor kravet.

Entreprenøren påpeker at forbrukerne måtte forstå at fordrøyningskummen ikke var en del av tillegget for rørleggerleveransen er i «*Kontraktendring 3*» til kr 401 505 Han fastholder derfor at forbrukerne skal betale kr 36 608.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 16. juni 20223. 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 36 608 samt forsinkelsesrenter.

2.2 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 Nemndas synspunkter

Hvorvidt entreprenøren har krav på kr 36 608 som oppgjør for en fordrøyningskum, må avgjøres på bakgrunn av bestemmelsen om «*Justering for endringar og tilleggsarbeid*» i buofl § 42 første ledd bokstav b, hvor det fremkommer at justering av avtalt vederlag bare kan

kreves dersom «.....den andre parten måtte skjøne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav». I motsetning til tvisten om elektrikerarbeidene dreier det seg ikke om at det var oppgitt et feil beløp, men at et tillegg var uteglemt.

Nemnda må derfor ta stilling til om forbrukerne «måtte skjøne» at fordrøyningskummen ville bli fakturert som tillegg med kr 36 608.

Nemnda viser først til kontrakten og til rørleggerbeskrivelsen hvor det tydelig står at fordrøyningskum ikke inngår i leveransen.

Nemnda vil også fremheve at forbrukerne ikke bestred den fakturaen rørleggeren sendte den 22. august 2022. Det eneste de gjorde var å be om kreditnota og at fordrøyningskummen skulle 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» på kr 401 505, også omfattet fordrøyningskummen. De hadde ikke grunn til å anta noe annet fordi det ikke var oppgitt noen nærmere spesifisering av endringene.

Etter nemndas syn måtte forbrukerne allerede i august 2022 da de mottok faktura fra rørleggeren på kr 31 833 for «Fordrøyning bolig A», ha forstått at dette beløpet var et rent tillegg i og med at både kontrakten og rørleggerbeskrivelsen oppgir at fordrøyningskum ikke er en del av entreprenørens leveranse. Riktignok sendte ikke entreprenøren faktura før i juli 2023, men dette fritar ikke forbrukerne fra betalingsplikt.

Videre viser nemnda til kontraktsendring nr. 3 «Endring rørlegger pr. 09.01.2023» og til rørleggerens e-post den 9. januar 2023 som viser hva som inngår i dette beløpet («Gulvvarme med varmepumpe og ekstra oppgradering av sanitær»). Dette bekrefter at fordrøyningskummen ikke er medtatt.

Konklusjon: Entreprenøren får derfor medhold og forbrukeren skal betale kr 36 608 for en fordrøyningskum.

2.4 Krav om forsinkelsesrente

2.4.1 Partenes anførsler

Entreprenøren krever forsinkelsesrente av kr 36 608 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 fordrøyningskummen. 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 36 608 for en fordrøyningskum.

- Da entreprenøren har fått medhold i sitt krav når det gjelder tillegg for fordrøyningskummen, skal forbrukeren betale forsinkelsesrente etter forsinkelsesloven, dvs. en måned etter skriftlig påkrav for dette forholdet.