

Protokoll i sak 906/2017

for

Boligtvistnemnda

06.04.2017

Saken gjelder: Krav i forbindelse med sluttoppgjør. Ikke dokumenterte kostnader og kompensasjon for endringer.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 23. desember 2013 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt». Byggblankett 3425.

I vedlegg F til kontrakten er det en inntatt et forbehold med følgende ordlyd:

«Begge parter forbeholder seg retten til å heve kontrakten dersom kommunen ikke gir tilgang til og bare bygge bi-leiligheten. Selger får da muligheten til å fakturere medgåtte timer og utlegg i forbindelse med oppdraget. Kjøper slipper å betale kontraktsfestet 2 % av kontraktsum for å heve kontrakten».

Da kommunen ikke tillot bygging av boligen slik som forutsatt i kontrakten, innledet partene forhandlinger om en ny kontrakt og den 22. januar 2015 sender entreprenøren en e-post til forbrukeren vedlagt et nytt kontraktsforslag. Her fremkommer det av leveransebeskrivelsen at kjøkken kan valgfritt leveres fra «Leverandør 1» eller «Leverandør 2» til kr 60 000.

Den 22. april svarer forbrukeren i en e-post til entreprenøren at hun har følgende endringsforslag:

- Ta ut ringeanlegg i boligen.
- Jeg ønsker malerarbeider innvendig, kjøkken/stue, soverom og gang (alt utenom taket).
- Jeg ønsker hvit farge på baderomsinteriør, dusjhjørne og opplegg til badekar på sikt.
- Jeg ønsker å plassere vaskemaskinen/tørketrommelen på teknisk rom hvis det er mulig.
- Jeg ønsker i forbindelse med vannkranen ute å koble til en utedusj i den forbindelse. Vi må finne best mulig plassering for denne.
- Jeg ønsker å bruke «Leverandør 3» til kjøkkenløsning.

Entreprenøren oversender den 24. april en e-post vedlagt nok en ny kontrakt hvor han skriver at han har gjort følgende endringer siden sist:

- Kjøkken fra «Leverandør 1 / 2» er trukket ut.
- Fliser på bad istedenfor baderomsplater i hht. det vi snakket om på vårt kontor og i forbindelse med at du ønsker dusjhjørne istedenfor kabinett.
- Leveranse fra rørlegger for produkter kontrakts direkte med «Rørlegger».
- På veggene leveres Walls2paint istedenfor MDF 3 bord fas panel.

Han presiserer ovenfor forbrukeren:

«Les igjennom kontrakten og returner til meg ila. neste uke. Enkelte endringer kan vi som avtalt ta underveis i prosjektet. Vi vil da utarbeide endringskontrakt for hver enkelt endring som foretas»

Partene inngår samme dag denne nye kontrakten som er inngått på samme Byggblankett 3425, som for den første kontrakten.

Vederlaget kontrakts i pkt. 6.1 til kr 1 900 500.

Av leveransebeskrivelsen som er vedlegg B til kontrakten vises det til entreprenørens standard leveranse (denne er ikke fremlagt for nemnda) og at øvrige tilvalg utover denne er som følger:

- *«Kjøkken er trukket ut av kunden og erstattes med kjøkken som kunden ordner selv.*
- *Dusjkabinett byttes med dusjhjørne. Egen kontrakt mellom kunde og rørlegger».*
- *3 - stav eikeparkett i alle tørre rom.*
- *Fliser på vegger i bad (kr 250 pr. m2).*
- *Fliser (20x20 cm) på gulv i bad, innvendig bod/vindfang (kr 200 pr. m2).*
- *Vegger: Walls2paint som males av kunden.*
- *Tak: Focus MDF Panelbord».*

Videre fremkommer det av vedlegg E til kontrakten at bla. følgende skal besørges av forbrukeren:

- *Forberedende arbeider*
 - a) Kjørbar vei for semitrailer med lengde 18 m frem til 4 m fra grunnmur, samt egnet opplagsplass for materialer*
 - b) Strøm (trefaset) med nødvendig fordelingskassefremlagt til byggeplassen maksimalt 15 m fra grunnmur fra det tidspunkt denne meldes ferdig. Ytelsen inkluderer betaling av strøm entreprenøren bruker i byggetiden. Dette gjelder også for eventuelle bolig- og arbeidsbrakke og nødvendig oppvarming i bygget.*
- *Fordeling av andre oppgaver:*
 - a) Nødvendig byggtørker med oppfølging av ventilasjon, oppvarming og uttørking.*
 - b) Nødvendig snørydding på byggeplassen frem til bygget før arbeidets start om morgenen.*
 - c) Fjerning av rester/avfall som entreprenøren har deponert på et egnet sted (container el. lign.) på byggeplassen.*
- *Forbehold:*
«Det tas forbehold i forbindelse med ekstrakostnader i forbindelse med transport til og fra byggeplassen».

Boligen overtas den 17. november 2015 og protokollen fra overtagelsesforretningen som er undertegnet av begge parter, har ingen merknader knyttet til tvistepunktene.

Av protokollen fremkommer det at entreprenøren krever at slutfakturaen på kr 190 050,- skal betales av forbrukeren uten at det er påført dato for når innbetalingen skal være gjort.

Den 28. mars 2016 sender forbrukeren (representert ved sin far på grunn av langtidssykemelding) et brev til entreprenøren og klager på sluttoppgjøret. Spesielt etterlyses fradrag for kjøkken med kr 60 000 og andre tillegg med kr 29 500. Samlet fradrag på kr 30 500 mener hun skal tilbakebetales.

Hun har gått igjennom alle utbetalingen fra byggelånsbanken og mener at det er utbetalt kr 113 490 ((kr 1 983 490 – (kr 1 900 500 – kr 30 500)) for mye til entreprenøren i forhold til det som kontrakten tilsier.

Entreprenøren svarer den 31. mars at det fremgår av kontrakten med vedlegg som er parafert av begge parter, at er kjøkkeninnredningen på kontraktstidspunktet var trukket ut av leveransen.

Videre fremgår det av kontraktsvedleggene at det er tatt et forbehold om ekstrakostnader i forbindelse med frakt, fordi dette var et såpass stort usikkerhetsmoment da boligen ligger på en øy. Videre at forbrukeren skulle være ansvarlig for byggestrøm og avfallshåndtering.

For øvrig mener entreprenøren at alle endringer er korrekt fakturert iht. kontrakten. Han vedlegger fakturaene fra underleverandører som dokumentasjon.

Forbrukeren svarer entreprenøren i et senere brev som er udatert at hovedinnvendingen i klagen på slutfakturaen er at hun ikke har fått noen økonomisk kompensasjon for å trekke ut kjøkkeninnredningen.

Hun hevder at avtalen med entreprenøren var at hun kunne velge mellom «*et fullstendig utrustet kjøkken fra enten «Leverandør1» eller «Leverandør2»* i den avtalte kontraktsummen på kr 1 900 500.

Dersom hun ønsket endringer underveis, (tillegg og fradrag) skulle dette avregnes.

Da hun fant ut at kjøkkenet muligens kunne leveres billigere fra en annen leverandør enn de som entreprenøren tilbød, ble hun positivt veiledet av entreprenøren til å få dette levert.

Derfor mener hun at det ikke er riktig at hun trakk kjøkkeninnredningen ut av kontraktsleveransen. At det opprinnelige kontraktsbeløpet skulle stå uforandret, har hun ikke forstått før nå og spør hvorfor hun skulle takke nei til et godt kjøkken fra entreprenøren som etter hennes oppfatning, var inkludert i kontraktsummen.

Forbrukeren skriver videre at hun ble enig med entreprenøren om at fraktprisene neppe kunne forutsettes nøyaktig. At kravet skulle bli hele kr 26 000 uten at det er fremlagt et eneste bilag fremholder hun at er i drøyest laget.

Videre godtar hun selvfølgelig å betale for bedre kvalitet på flisene som er levert, men etterlyser dokumentasjon av tilleggskravet.

Hun etterlyser også dokumentasjon som viser det hun mener må være fradrag for valg av en enklere dusjløsning.

Entreprenøren svarer den 2. mai at det er gitt fradrag for kjøkkeninnredningen og viser til den e-post korrespondanse som foregikk mellom forbrukeren og entreprenøren før kontrakten ble undertegnet den 24. april 2015.

I tillegg skriver entreprenøren at det er gjort endringer på overflateleveransene (panel og fliser) som utgjør et fradrag på kr 6 500 slik at ny kontraktsum ble kr 1 900 500 (kr 1 907 000 – kr 6 500) i forhold til den summen som entreprenøren opplyser at han oversendte i sitt kontraktsforslag den 22. januar 2015.

Det er denne kontraktsummen (kr 1 900 500) og disse forutsetningene som er grunnlaget for kontrakten som signeres den 24. april 2015.

Avslutningsvis skriver entreprenøren at han opprettholder kravet om ekstra betaling for frakt og vedlegger fakturaer som dokumentasjon for kravet.

Forbrukeren svarer på entreprenørens brev (svarbrevet er datert mai 2016) at hun ikke forstår utregningene som førte frem til den endelige kontraktsummen på kr 1 900 500. Hun henviser til kontraktens pkt. 10.2 og mener at entreprenøren plikter å skriftlig klargjøre for henne kostnadmessige konsekvenser av de endringer hun ber om.

Hun bekrefter videre at hun har påtatt meg ansvaret for:

- Byggestrøm, kr 10 075 + moms = kr 12 500
- Avfallshåndtering, kr 6 400 + moms = kr 8 000
- Dusj utvendig, kr 2 000 + moms = kr 2 500
- Ekstra fliser over kjøkkenbenk, kr 9 962 + moms = kr 12 500
- Oppgraderte fliser, kr 11 075 + moms = kr 13 500
- Fergeutgifter, kr 26 000 + moms = kr 32 000

og etterlyser derfor bilag som bekrefter disse relativt store kostnadene.

Det eneste hun fikk i siste brev fra entreprenøren var en detaljert faktura fra fergeselskapet på til sammen kr 22 525 og to fakturaer fra «Transportfirma» på til sammen kr 9 500. Forbrukeren skriver at hun bare har ansvaret for fergefrakten som er på kr 1 700 for stor lastebil, totalt kr 3 400.

Hun fastholder derfor at entreprenøren ikke har overholdt kontraktens pkt. 10.2 om å skriftlig klargjøre de kostnadmessige konsekvenser av de endringer hun har bedt om.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender den 1. november 2016 klage til Boligtvistnemnda.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 29. november. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 14. desember. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 2. januar 2017. Hovedinnholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for kontrakten.

2.1 Innledning

Partene inngår 23. desember 2013 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt». Byggblankett 3425.

I vedlegg F til kontrakten er det en inntatt et forbehold om at begge parter kan heve kontrakten dersom kommunen ikke gir tillatelse til bare å bygge bi-leiligheten.

Forbrukeren skal da kun betale entreprenørens medgåtte timer og utlegg i forbindelse med oppdraget.

Da kommunen ikke tillot bygging av boligen slik som forutsatt inngikk partene ny kontrakt den 24.april 2015.

Vederlaget kontrakts i pkt. 6.1 til kr 1 900 500.

Av leveransebeskrivelsen som er vedlegg B til kontrakten vises det til entreprenørens standard leveranse (denne er ikke fremlagt for nemnda) og at øvrige tilvalg utover denne (som vedrører tvistepunktene), er at forbrukeren trekker ut kjøkkeninnredningen og gjør endringer på innvendige overflater.

I vedlegg E til kontrakten er forbrukerens ytelser vedr. forberedende arbeider (rigg og drift av byggeplassen) beskrevet samt at entreprenøren har tatt forbehold om ekstrakostnader i forbindelse med transport til og fra byggeplassen.

Boligen overtas den 17. november 2015 uten merknader.

Av protokollen fremkommer det at sluttfakturaen er på kr 190 050,- (10 % av kontraktsummen) uten at det er påført dato for når innbetalingen skal være gjort. Denne er senere (23. november) betalt av forbrukeren.

Den 28. mars 2016 sender forbrukeren et brev til entreprenøren og klager på sluttoppgjøret. Spesielt etterlyses fradrag for kjøkkeninnredning og dokumentasjon på andre tillegg.

Entreprenøren svarer den 31. mars at kjøkkeninnredningen på kontraktstidspunktet var trukket ut av leveransen.

Videre fremgår det av kontraktsvedleggene at han har tatt forbehold om ekstrakostnader i forbindelse med frakt, fordi dette var et såpass stort usikkerhetsmoment da boligen ligger på en øy. Det samme gjelder forbrukerens ansvar for byggestrøm og avfallshåndtering. Entreprenøren fastholder at fakturerte tillegg er riktig og han vedlegger kopi av fakturaene.

Entreprenøren gjør den 29. november 2016 krav om å få dekket sine medgåtte timer og utlegg i forbindelse med den første kontrakten som ikke ble gjennomført, samt prisstigning på den siste kontrakten. Totalt kr 78 585,20.

Forbrukeren mener at entreprenøren ikke har overholdt kontraktens pkt. 10.2 om at han plikter å skriftlig klargjøre kostnadmessige konsekvenser av de endringer hun ber om.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender den 1. november 2016 klage til Boligtvistnemnda med krav om dokumentasjon av alle utlegg som hun hevder er på kr 83 000, alternativt at hun innrømmes et prisavslag på kr 50 000 samt at hun skal ha fradrag for kjøkkeninnredningen med kr 60 000.

2.2 Krav om dokumentasjon av tilleggskostnader og påstand om at entreprenøren ikke har overholdt kontraktens pkt. 10.2.

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører i klagen at entreprenøren ikke har overholdt kontraktens bestemmelse om skriftlig å klargjøre de kostnadmessige konsekvenser av endringene hun ber om og at dette er kontraktsbrudd.

Hun viser til kontraktens pkt. 10.2 som har følgende ordlyd:

«Entreprenøren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringer eller tilleggsarbeider som forbrukeren krever»

Denne anførselen gjentar hun i et brev datert mai 2016 og i tilsvaret datert den 14. desember 2016.

Entreprenøren påpeker at han i tilstrekkelig grad har klargjort og dokumentert for forbrukeren de kostnadmessige konsekvensene av endringer og tilleggsarbeider som er utført.

Videre anfører han at da det ble fremsatt et nytt kontraktsforslag, hadde han ingen avtale med forbrukeren og var derfor ikke bundet til skriftlig å dokumentere endringen som ble gjort fra det ene kontraktsforslaget til det andre.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda må først ta stilling til om det er kontraktsbrudd når forbrukeren hevder at entreprenøren ikke har klargjort skriftlig for henne de kostnadmessige konsekvenser av endringene hun ber om før kontrakten ble undertegnet.

Spørsmålet er om slike manglende opplysninger utgjør en mangel etter buofl § 26 som har følgende ordlyd:

«Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før kontrakten vart gjort ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på kontrakten at opplysningane ikkje vart gjevne.»

Nemnda viser til kontraktens vedlegg B «Leveransebeskrivelse» hvor det vises til entreprenørens standard leveranse (denne er ikke fremlagt for nemnda) og til at øvrige tilvalg utover denne er som følger:

- *«Kjøkken er trukket ut av kunden og erstattes med kjøkken som kunden ordner selv.*
- *Dusjkabinett byttes med dusjhjørne. Egen kontrakt mellom kunde og rørlegger».*
- *3 - stav eikeparkett i alle tørre rom.*
- *Fliser på vegger i bad (kr 250 pr. m2).*
- *Fliser (20x20 cm) på gulv i bad, innvendig bod/vindfang (kr 200 pr. m2).*
- *Vegger: Walls2paint som males av kunden.*
- *Tak: Focus MDF Panelbord».*

Videre fremkommer det av vedlegg E til kontrakten at bla. følgende skal besørges av forbrukeren:

- *Forberedende arbeider*
 - c) *Kjørbar vei for semitrailer med lengde 18 m frem til 4 m fra grunnmur, samt egnet opplagsplass for materialer*
 - d) *Strøm (trefaset) med nødvendig fordelingskasse fremlagt til byggeplassen maksimalt 15 m fra grunnmur fra det tidspunkt denne meldes ferdig. Ytelsen inkluderer betaling av strøm entreprenøren bruker i byggetiden. Dette gjelder også for eventuelle bolig- og arbeidsbrakke og nødvendig oppvarming i bygget.*
- *Fordeling av andre oppgaver:*
 - a) *Nødvendig byggtørker med oppfølging av ventilasjon, oppvarming og uttørking.*
 - b) *Nødvendig snørydding på byggeplassen frem til bygget før arbeidets start om morgenen.*
 - c) *Fjerning av rester/avfall som entreprenøren har deponert på et egnet sted (container el. lign.) på byggeplassen.*

- *Forbehold:*
«Det tas forbehold i forbindelse med ekstrakostnader i forbindelse med transport til og fra byggeplassen».

Etter nemndas syn er det i kontrakten med vedlegg tatt tilstrekkelig og klare forbehold knyttet til de omtvistede tilleggskostnadene. Entreprenøren har også senere fremlagt en detaljert dokumentasjon på de krav han har fremmet.

Nemnda behøver derfor ikke å ta stilling til det enkelte tilleggskrav.

Forbrukeren får derfor ikke medhold i at entreprenøren ikke har overholdt kontraktens pkt. 10.2 og hun får heller ikke medhold i at tilleggskostnadene ikke er godt nok dokumentert.

2.3 Kompensasjon for uttrekk av kjøkkeninnredning.

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren klager på sluttoppgjøret den 28. mars 2016 og påpeker at hun ikke hadde fått fradrag for kjøkkeninnredningen med kr 60 000.

Hun gjentar klagen i et senere brev. Brevet er ikke datert, men nemnda legger til grunn at det må være skrevet i april 2016.

Her presiserer hun at hennes oppfatning var at kontraktsummen på kr 1 900 500 inkluderte kjøkkeninnredning og at hun da kunne velge mellom et fullstendig utrustet kjøkken fra enten «Leverandør 1» eller «Leverandør 2».

Dersom hun ønsket endringer underveis, (tillegg og fradrag) skulle dette avregnes.

Da hun fant ut at kjøkkeninnredningen muligens kunne leveres billigere fra en annen leverandør enn de som entreprenøren tilbød, ble hun positivt veiledet av entreprenøren til å få denne levert. Hun påpeker at dette også fremkommer i den e-posten hun sendte til entreprenøren den 22. april 2015.

Derfor er det riktig at hun trakk kjøkkeninnredningen ut av kontrakten, men hun fastholder at entreprenøren ikke har godskrevet henne med kr 60 000 for denne endringen.

At det opprinnelige kontraktsbeløpet skulle stå uforandret, har hun ikke forstått før senere og spør hvorfor hun da skulle takke nei til et godt kjøkken fra entreprenøren som var inkludert i kontraktsummen.

Forbrukeren gjentar sine anførsler i tilsvaret datert mai 2016 og i tilsvaret den 14. desember. Hun opprettholder kravet om å få tilbakebetalt kr 60 000 for kjøkkeninnredningen som entreprenøren ikke har levert.

Entreprenøren påpeker at det kontraktsforslaget som ble oversendt til forbrukeren den 22. januar 2015 var inkludert et valgfritt kjøkken fra «Leverandør 1» eller fra «Leverandør 2» til en verdi av kr 60 000. Dette fremkommer av Leveransebeskrivelsen som er vedlegg B til kontraktsforslaget.

I den e-posten som entreprenøren oversender til forbrukeren den 24. april 2015 vedlagt nok et nytt kontraktsforslag, som er den samme kontrakten partene undertegner denne dagen, påpeker han at det fremkommer både av teksten i e-posten og av leveransebeskrivelsen at kjøkkeninnredningen er trukket ut av leveransen.

Entreprenøren fastholder i et brev til forbrukeren den 31. mars 2016 og i et nytt brev den 2. mai at kjøkkeninnredning ikke er med i kontraktsummen på kr 1 900 500.

I tilsvar den 29. november 2016 påpeker entreprenøren at det helt klart går frem av kontrakten mellom partene at kjøkkeninnredningen ikke er en del av kontrakten ved tidspunktet som kontrakten blir signert. Dette hevder han at også er gjort klart i flere brev og e-post fra hans side.

Tilbudet som inkluderte kjøkkeninnredning ble forkastet av forbrukeren og entreprenøren fremsatte deretter et nytt tilbud uten kjøkkeninnredning og med diverse andre endringer etter forbrukerens ønske, som forbrukeren så aksepterte.

Entreprenøren anfører at han på det tidspunktet et nytt tilbud uten kjøkkeninnredning ble fremsatt, så hadde han ingen kontrakt med forbrukeren og var således heller ikke bundet til å skriftlig bevise endringen som gjøres fra det ene kontraktsforslaget til det andre. Han fastholder nok en gang at kontraktsummen på kr 1 900 500 ikke inkluderer kjøkkeninnredning.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Spørsmålet i tvisten er om forbrukeren kan kreve et fradrag i vederlaget på 60 000 kroner som følge av et kjøkken som ikke ble levert.

Nemnda viser til det kontraktsforslaget som entreprenøren oversendte til forbrukeren den 22. januar 2015. Her fremkommer det av leveransebeskrivelsen som er vedlegg til kontrakten, at kjøkken er inkludert og kan valgfritt leveres fra «Leverandør 1» eller «Leverandør 2» til kr 60 000. Dette har entreprenøren redegjort for i sitt brev den 2. mai 2016. Videre viser nemnda til forbrukerens svar på dette kontraktsforslaget som hun sender entreprenøren den 22. april. Hun har da følgende endringsforslag knyttet til kjøkkeninnredningen:

- *Jeg ønsker å bruke Ikea til kjøkkenløsning.*

Nemnda legger til grunn at dette er kjøkkeninnredning fra en leverandør som ikke tilbys av entreprenøren slik det også fremkommer i forbrukerens e-post, og derfor ikke skal være med kontrakten.

Når entreprenøren den 24. april oversender kontrakten på nytt, er ikke kjøkkeninnredningen medtatt.

Dette er også presisert i den e-posten som entreprenøren sender samme dag:

- *Kjøkken fra «Leverandør 1 evt. 2» er trukket ut.*

Entreprenøren ber også forbrukeren lese igjennom kontrakten før hun signerer og returnerer denne til ham.

Det er på det rene at kjøkken er trukket ut av kontrakten. Spørsmålet er om dette er hensyntatt i den nye kjøpesummen.

Det er etter nemndas syn, i perioden fra kontraktsforslaget ble oversendt den 22. januar 2015, til kontrakten ble undertegnet den 24. april 2015, i tilstrekkelig grad dokumentert at kjøkkeninnredningen ikke er med i kjøpesummen i den endelige kontrakten.

Nemnda kommer derfor til at forbrukeren ikke får medhold.

2.4 Entreprenøren krav om kompensasjon for annullert kontrakt og krav om prisstigning.

2.4.1 Partens anførsler

Forbrukeren mottok først den 2. desember 2016 i forbindelse med entreprenørens tilsvarende, en faktura med krav om kr 78 585,20 til dekning av prisstigning i forbindelse med den siste kontrakten og kostnader i forbindelse med medgåtte timer og utlegg knyttet til den første kontrakten.

I sitt tilsvarende den 14. desember 2016 anfører forbrukeren at dersom hun hadde fått dette kravet på «over kr 60 000 før den siste kontrakten ble undertegnet, hadde hun umiddelbart vendt entreprenøren ryggen». Hun påpeker at de isteden ble enige om et annet hus til et beløp på en halv million mer. Derfor mener hun at entreprenøren den gang «fant det fornuftig å ikke kreve et slikt høyt administrasjon utlegg av meg».

Entreprenøren skriver i tilsvarende den 29. november 2016 at han i forbindelse med denne klagebehandlingen har hatt en nøye gjennomgang av alle sider ved forbrukerens kontraktsforhold. I den forbindelse har han funnet krav som han ikke har fakturert forbrukeren. Dette dreier seg om krav for kostnader til prisstigning (indeksregulering) iht. den siste kontraktens punkt 6.3. Han vedlegger utregning som viser hvordan prisstigningen fra mars 2015 til juni 2015 fremkommer med et beløp på kr 15 460,20.

Videre er det utlegg av kostnader han har hatt i forbindelse med den første kontrakten fra desember 2013, som ble hevet.

Han mener at han i henhold til vedlegg F i denne kontrakten har rett til å fakturere utlegg og medgått tid dersom kommunen ikke tillater oppføring av sekundærdelen av boligen alene. Han påpeker at han har glemt å fakturere for det arbeidet som ble utført den gang, men at kravet ikke er foreldet av den grunn. Kravet skal dekke prosjektering, arbeidstegninger, arbeid med kunde, arbeid med leverandører og leverandørutlegg samt andre utlegg i denne forbindelse.

Kravet utgjør kr 63 125.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Problemstillingen i dette tvistepunktet er knyttet til entreprenørens krav om prisstigning i forbindelse med den siste kontrakten og hans krav om kompensasjon for annullering av den første kontrakten.

Det rettslige utgangspunktet må etter nemndas syn, være at spørsmålet skal avgjøres på bakgrunn av kontrakten med vedlegg.

a) Krav om prisstigning

Nemnda viser til kontraktens pkt. 6.3 Indeksregulering, hvor det fremkommer at krav om lønns- og prisstigning skal faktureres særskilt.

Entreprenøren har framsatt krav om indeksregulering i sitt brev den 29. november 2016.

Kravet er på kr 15 460,20 slik det fremkommer av vedlagte utregning.

Kravet om sluttoppgjør som ble fremsatt i forbindelse med overtagelsen den 17. november 2015 og som er betalt av forbrukeren, var på kr 190 050 (10% av kontraktsummen).

Kravet om indeksregulering er fakturert særskilt, men fremsatt først ca. et år etter overtagelsen.

Nemnda viser til buofl § 48 annet ledd, hvor det fremkommer:

«Har forbrukeren fått rekning for sluttoppgjør, kan entreprenøren ikke seinare krevje retting av sluttoppgjøret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukeren måtte forstå at det var feil i rekninga».

Etter nemndas syn er kravet om indeksregulering fremsatt for sent og entreprenøren får ikke medhold.

b) Krav om kompensasjon for annullert kontrakt.

Entreprenøren fremmer krav om kompensasjon for annullering av den første kontrakten i brev den 29. november 2016. Fakturaen hvor det fremkommer at kravet er kr 63 125 er vedlagt brevet.

Nemnda viser til den første kontrakten hvor det i vedlegg F er inntatt et forbehold med følgende ordlyd:

«Begge parter forbeholder seg retten til å heve kontrakten dersom kommunen ikke gir tilgang til og bare bygge bi-leiligheten. Selger får da muligheten til å fakturere medgåtte timer og utlegg i forbindelse med oppdraget. Kjøper slipper å betale kontraktsfestet 2 % av kontraktsum for å heve kontrakten».

Det er på det rene at denne kontrakten ble annullert og at entreprenøren derfor kan fakturere medgåtte timer og utlegg i forbindelse med oppdraget.

Nemnda legger til grunn at partene innledet forhandlinger om en ny kontrakt og den 22. januar 2015 og at den første kontrakten derfor ble annullert senest på dette tidspunktet.

Når entreprenøren fremmer sitt krav den 29. november 2016, er dette 22 måneder etter at den første kontrakten ble annullert.

Nemnda er av den oppfatning at entreprenøren ikke har fulgt opp sitt krav ut i fra alminnelige passivitetsbetraktninger og han får derfor ikke medhold.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om at tilleggskostnader ikke er tilstrekkelig dokumentert og at entreprenøren ikke har overholdt kontraktens pkt. 10.2.
- Forbrukeren får ikke medhold i at kjøkkeninnredning er en del av kontraktsleveransen.
- Kravet om indeksregulering er fremsatt for sent og entreprenøren får ikke medhold.
- Krav om medgåtte timer og utlegg i forbindelse med annullert avtale er ikke fulgt opp ut i fra alminnelige passivitetsbetraktninger og entreprenøren får derfor ikke medhold.