

## Protokoll i sak 940/2017

for

### Boligtvistnemnda

07.12.2017

**Saken gjelder:** Tvist om utvendig isolasjon og grunnmursplast er en del av komplett grunnmur.

-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - NS 3425, den 13. desember 2016.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 6.1 avtalt til kr 6 241 286.

I avtalens pkt. 20 vises det til vedlegg B «Leveransebeskrivelse». En parafert men udatert utgave av denne er vedlagt klagen.

Under overskriften «Pristilbud og boliginformasjon» i leveransebeskrivelsens side 4 står det:

*«Nøkkelferdig bolig over grus inkludert alle betongarbeider. Med andre ord – flytt rett inn!»*

I leveransebeskrivelsen på side 7 i pkt. A «Grunn- og betongarbeider», står det:

*«1.1 Grunnarbeider og tomtetekniske arbeider er ikke inkludert i basisleveransen. Dette omfatter utstikking, utgraving av byggegrop, bortkjøring av masser, drenering, tilbakefylling med utvendig grunnmursplast og utvendig isolering og planering av tomt etter utførte grunn- og betongarbeider.»*

*«1.2 Materialer og arbeider i tilknytning til støpt plate og grunnmur er ikke inkludert i leveransen. Tiltakshaver er forpliktet til å følge leverandørens beskrevne tekniske løsninger og produkter. Tiltakshaver er ansvarlig for frostsikring av grunnmur. Markisolasjon dimensjoneres for det enkelte prosjekt»*

Forbrukeren skal utføre gravearbeidene som egeninnsats. Selv om det er motstridende opplysninger i leveransebeskrivelsen om betongarbeidene inngår i leveransen eller ikke, blir partene enige om at disse arbeidene ikke er med i basisleveransen og skal utføres av entreprenøren som «Avtalte endringer». Det er derfor inntatt i leveransebeskrivelsens pkt. A at entreprenøren har medregnet:

*«Komplett grunnmur med støpt gulv i kjeller inkludert nødvendige radontiltak. Medtatt utvendig trappenedgang til kjeller. Medtatt lysgraver for kjellervinduer.»*

Dette bekreftes også i kalkylen som er en del av leveransebeskrivelsen. I kap. 04 «Grunnmur, radonsikring, pipe og ildsted, støttemur og utvendig trapp» er det beskrevet i post 04.01 at «Grunnmur/plate på mark med radon» og i post 04.01.02 at «Kjeller med såler, støpt gulv og sprøytebetong og søylepakke inkludert radon» er inkludert i kontraktsummen med kr 332 438.

Det er i leveransebeskrivelsens pkt. H «*Tiltakshavers eget arbeid og ansvar*» ikke inntatt noen tekst om at forbrukeren skal utføre egeninnsats knyttet til tvistepunktet.

I byggherremøte den 13. desember 2016 (før byggestart) fremkommer det ikke av møtereferatet at spørsmålet om hvem som har ansvaret for grunnmursplast og utvendig isolering av grunnmuren ble tatt opp.

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at byggestart var den 16. januar 2017 og det fremkommer av kontraktens pkt. 9.1 at entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtagelse er 320 kalenderdager med tillegg av ferier. Arbeidene er således ikke avsluttet da klagen ble sendt inn.

I forbindelse med tilbakefylling av grunnmuren som entreprenøren har satt opp, oppstår uenighet mellom partene om det er forbrukeren eller entreprenøren som har ansvaret for levering og montering av grunnmursplast og utvendig isolasjon av grunnmuren. Entreprenøren sender derfor en e-post til forbrukeren den 20. januar 2017 og viser til leveransebeskrivelsens pkt. 1.1. Han mener det er forbrukeren som skal utføre disse arbeidene som en del av egeninnsatsen knyttet til gravearbeidene, men entreprenøren tilbyr seg å utføre arbeidene for kr 50 000.

Forbrukeren er ikke enig med entreprenøren og svarer samme dag at arbeidene etter hans oppfatning, inngår i «*Avtalte endringer*». Han viser til leveransebeskrivelsens pkt. A hvor det står at følgende er medregnet av entreprenøren:

*«Komplett grunnmur med støpt gulv i kjeller inkludert nødvendige radontiltak. Medtatt utvendig trappenedgang til kjeller. Medtatt lysgraver for kjellervinduer».*

Entreprenøren tolker leveransebeskrivelsen annerledes og mener at teksten i pkt. A 1.1 «*Grunn- og betongarbeider*» klart gir uttrykk for at «*tilbakefylling med utvendig grunnmursplast og utvendig isolering.....*» ikke er inkludert i basisleveransen.

Siden det er uenighet mellom partene, forsøker forbrukeren å få graveentreprenøren som han har engasjert til å si sin mening om hvem det er som er ansvarlig for levering og montering av grunnmursplast og utvendig isolasjon av grunnmuren (s. 72). Han vil ikke blande seg inn i diskusjonen mellom entreprenøren og forbrukeren.

Partene står fast på sine standpunkter, men entreprenøren foreslår å betale kr 15 000 av kostnadene på kr 50 000 som en minnelig ordning (s. 73).

Dette aksepterer ikke forbrukeren og varsler den 23. februar entreprenøren om at han vil sende saken til Boligtvistnemnda.

Den 27. februar oversender entreprenøren et nytt tilbud til forbrukeren (s. 76) på levering og montering av grunnmursplast og utvendig isolering av grunnmuren. Tilbudet er nå på kr 46 250 fratrukket kr 15 000. Totalt kr 31 250 som forbrukeren skal betale. Forbrukeren aksepterer heller ikke dette tilbudet og sender den 13. mars 2017 saken til Boligtvistnemnda med krav om at levering og montering av grunnmursplast og utvendig isolasjon av grunnmuren er inkludert i kontraktssummen.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 7. april 2017. Hans anførsler er i hovedsak innatt nedenfor under «*Sakens rettslige sider*».

Forbrukeren inngir tilsvar den 4. mai 2017. Hans anførsler er i hovedsak innatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvar den 31. mai 2017. Hans anførsler er i hovedsak innatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvar den 19. juni 2017. Hans anførsler er i hovedsak innatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

Partene inngår «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - NS 3425, den 13. desember 2016

I «Pristilbud og boliginformasjon» i leveransebeskrivelsen som er vedlegg B til kontrakten, står det at boligen er:

*«Nøkkelferdig bolig over grus inkludert alle betongarbeider. Med andre ord – flytt rett inn!»*

I leveransebeskrivelsens pkt. A «Grunn- og betongarbeider» fremkommer det:

*«1.1 Grunnarbeider og tomtetekniske arbeider er ikke inkludert i basisleveransen. Dette omfatter utstikking, utgraving av byggegrop, bortkjøring av masser, drenering, tilbakefylling med utvendig grunnmursplast og utvendig isolering og planering av tomt etter utførte grunn- og betongarbeider.»*

*«1.2 Materialer og arbeider i tilknytning til støpt plate og grunnmur er ikke inkludert i leveransen. Tiltakshaver er forpliktet til å følge leverandørens beskrevne tekniske løsninger og produkter. Tiltakshaver er ansvarlig for frostsikring av grunnmur. Markisolasjon dimensjoneres for det enkelte ider.»*

Forbrukeren skal utføre gravearbeidene som egeninnsats.

Partene blir enige om at betongarbeidene skal utføres av entreprenøren som «Avtalte endringer» og det derfor inntatt i leveransebeskrivelsens pkt. A at entreprenøren har medregnet:

*«Komplett grunnmur med støpt gulv i kjeller inkludert nødvendige radontiltak. Medtatt utvendig trappenedgang til kjeller. Medtatt lysgraver for kjellervinduer.»*

Dette bekreftes også i kalkylen som er en del av leveransebeskrivelsen.

I forbindelse med tilbakefylling av grunnmuren, oppstår uenighet mellom partene om det er forbrukeren eller entreprenøren som har ansvaret for levering og montering av grunnmursplast og utvendig isolasjon av grunnmuren.

Entreprenøren mener dette er en del av gravearbeidene og at det derfor er forbrukerens ansvar. Teksten i leveransebeskrivelsens pkt. A «Grunn- og betongarbeider» gir i pkt. 1.1 klart uttrykk for at «tilbakefylling med utvendig grunnmursplast og utvendig isolering... ..» ikke er inkludert i basisleveransen.

Forbrukeren er uenig og vil ikke betale fordi han mener arbeidene inngår i beskrivelsen «komplett grunnmur» i leveransebeskrivelsens pkt. A «Avtalte endringer».

Partene står hver på sine standpunkter, men entreprenøren foreslår at han kan betale kr 15 000 av kostnadene på kr 50 000 som han senere reduserer til kr 46 250, som en minnelig ordning.

Forbrukeren aksepterer ikke tilbudet og sender den 13. mars 2017 saken til Boligtvistnemnda med krav om at levering og montering av grunnmursplast og utvendig isolasjon av grunnmuren er inkludert i kontraktssummen.

## 2.2 Partens anførsler

Forbrukeren mener at kontrakten med vedlegg inkluderer en «*Nøkkelferdig bolig over grus inkludert alle betongarbeider. Med andre ord – flytt rett inn!*» slik som det står på side 4 i leveransebeskrivelsen.

Omfanget av leveransen kommer også tydelig frem under «*Avtalte endringer*» i leveransebeskrivelsen der det bla. står at entreprenøren har medregnet en «*Komplett grunnmur med støpt gulv i kjeller.....*».

Videre påpeker forbrukeren at det i kalkylen som også er en del av leveransebeskrivelsen, fremkommer at «*Grunnmur, radonsikring, pipe og ildsted, støttemur og utvendig trapp*» er inkludert i kontraktssummen med kr 332 438.

Derfor avviser han entreprenørens krav om kr  $(46\,250 - 15\,000) = \text{kr } 31\,250$  for å levere og montere grunnmursplast inkludert topplist og utvendig isolasjon av grunnmuren.

I tilsvaret den 4. mai 2017 påpeker forbrukeren at gravearbeidene ikke skal utføres av entreprenøren, men det var entreprenøren som innhentet tilbud og bestilte gravearbeidene og at kontrakten som han har inngått med graveentreprenøren var ferdig utfylt da han signerte denne. Forbrukeren fastholder derfor at levering og montering av grunnmursplast og utvendig isolasjon av grunnmuren er inkludert i kontraktssummen.

I tilsvaret den 19. juni fastholder forbrukeren igjen sin oppfatning om at levering og montering av grunnmursplast og utvendig isolasjon av grunnmuren er inkludert i kontraktssummen.

Entreprenøren påpeker at det i leveransebeskrivelsen på side 7 i pkt. A «*Grunn- og betongarbeider*», står at grunnarbeider og tomtetekniske arbeider inkludert tilbakefylling med utvendig grunnmursplast og utvendig isolering, ikke er inkludert i basisleveransen.

Videre fremkommer det bla. at materialer og arbeider i tilknytning til støpt plate og grunnmur heller ikke er inkludert i leveransen og at tiltakshaver er ansvarlig for frostsikring av grunnmur.

Når partene i kontrakten har avtalt at entreprenøren skal medta «*Komplett grunnmur med støpt gulv i kjeller inkludert nødvendige radontiltak. Medtatt utvendig trappenedgang til kjeller. Medtatt lysgraver for kjellervinduer*» anfører entreprenøren at levering og montering av grunnmursplast og utvendig isolering av grunnmuren ikke inngår i betongarbeidene, men inngår som en del av gravearbeidene som forbrukeren har ansvaret for. Han krever derfor betalt for å utføre dette tilleggsarbeidet, men siden forbrukeren er uenig foreslår han som en minnelig løsning at kravet reduseres med kr 15 000.

I tilsvaret den 7. april 2017 gjentar entreprenøren sine synspunkter og fastholder at levering og montering av grunnmursplast inkludert topplist og utvendig isolasjon av grunnmuren inngår som en del av gravearbeidene som forbrukeren har ansvaret for. Derfor skal han ha betalt for dette arbeidet med kr 31 250.

Entreprenøren påpeker også at han ikke anså det som sitt ansvar å kontrollere at «alt» var medtatt i tilbudet fra graveentreprenøren siden denne avtalen skulle inngås direkte mellom forbrukeren og graveentreprenøren.

I tilsvarte den 31. mai fastholder entreprenøren at han innhentet tilbud på grunn- og terrengarbeidene for forbrukeren og at han oversendte dette tilbudet til forbrukeren. Etter at kontrakten mellom forbruker og entreprenør var skrevet påpeker entreprenøren at han var behjelpelige med å sørge for at graveentreprenøren oversendt kontrakt til forbrukeren i et forsøk på å sikre at forbrukeren ikke ville få vesentlige uforutsette kostnader knyttet til grunn- og terrengarbeidene.

Avtalen om gravearbeidene ble inngått direkte mellom graveentreprenøren og forbrukeren for å unngå entreprenørens normale påslag på underentrepriser. Entreprenøren medtar normalt kr 18 750 inkludert merverdiavgift i sine tilbud for koordinering av graver i søknad, oppstart og gjennomføring. Han påpeker at det ikke er gjort i dette prosjektet og viser til at det i tilbudet (kalkylen) for «Graver inkludert platonplate og utvendig isolasjon mot grunnmur (ikke medtatt)» er priset «kr. 0 - null».

Entreprenøren fastholder derfor at han skal ha betalt for dette ekstraarbeidet med kr 31 250.

### 2.3 Nemndas synspunkter

Partene er uenige i om levering og montering av grunnmursplast inkludert toppliste og utvendig isolasjon av grunnmuren er en del av gravearbeidene og er forbrukerens ansvar, eller om det er en del av betongarbeidene og er entreprenørens ansvar - og derfor inkludert i kontraktssummen.

I den opprinnelige leveransebeskrivelsen (standardutgaven?) er spørsmålet løst uttrykkelig. I punkt A Grunn- og betongarbeider, 1.1, heter det følgende:

*«Grunnarbeider og tomtetekniske arbeider er ikke inkludert i basisleveransen. Dette omfatter utstikking, utgraving av byggegrop, bortkjøring av masser, drenering, tilbakefylling med utvendig grunnmursplast og utvendig isolering og planering av tomt etter utførte grunn- og betongarbeider.»*

Det som skaper problemer er at partene har foretatt en endring av punkt A med følgende ordlyd:

*«Avtalte endringer:*

*FBE har medregnet følgende:*

*Utsikking av boligen på tomt.*

*Komplett grunnmur med støpt gulv i kjeller inkludert nødvendige radon tiltak.*

*Medtatt utvendig trappenedgang til kjeller. Medtatt lysgraver for kjellervinduer.»*

Teksten i endringsklausulen gjør det ikke klart om den er ment å gjelde hele punkt A eller bare underpunkt 1.2 som direkte omhandler grunnmur. Ved å rykke ut klausulen til venstre i margen indikeres imidlertid at endringen gjelder hele punkt A.

Uttrykket «komplett grunnmur» trekker uansett klart i retning av at alle nødvendige elementer direkte i tilknytning til grunnmuren er tatt med. Levering og montering av grunnmursplast inkludert toppliste og utvendig isolasjon er slike elementer. Som den profesjonelle part påhviler det entreprenøren å gjøre grensen for hans leveranser klart for forbrukeren. Tvil på dette punktet må gå ut over entreprenøren.

Det skal også nevnes at engasjeringen av grunnentreprenøren kan kaste et visst lys over forståelsen av kontrakten. Entreprenøren gjennomførte denne avtalen på vegne av forbrukeren. Dersom entreprenøren mente at de nevnte elementene ikke var med i hans leveranse, hadde det vært naturlig og nærliggende for ham å sørge for at grunnentreprenøren påtok seg disse arbeidene, noe som ikke skjedde.

På bakgrunn av de nevnte synspunktene gis forbrukeren medhold.

Nemnda kommer derfor til at levering og montering av grunnmursplast inkludert topplister og utvendig isolasjon av grunnmuren er inkludert i kontraktssummen.

### **3. Konklusjoner**

- Forbrukeren får medhold