

Protokoll i sak 937/2018

for

Boligtvistnemnda

08.03.2018

Saken gjelder: Uenighet om entreprenørens rett til avbestillingsgebyr i forbindelse med annullering av kjøpekontrakt.

1. Sakens faktiske sider

I forbindelse med planer om oppføring av en ny bolig og før inngåelse av endelig kjøpekontrakt inngår partene den 3. mai 2012 «Avtale om vederlag for forberedende arbeider etter Bustadoppføringslova».

I avtalens pkt. 4 «Alternativ for betaling» står det bla.:

«Dersom entreprenørens tilbud ikke aksepteres av forbrukeren, eller dersom en inngått avtale senere faller bort på grunn av forbrukerens avbestilling, entreprenørens heving, eller langvarig avbrudd, tar entreprenøren i medhold av bustadoppføringslovas § 44 forbehold om å få utbetalt et særskilt vederlag for utarbeidelse av dokumentene med inntil kr 50 000 inkl. mva. Vederlaget dekker entreprenørens kostnader ved utarbeidelse av dokumentene med tillegg av et rimelig påslag, jfr. buofl § 41, andre ledd».

Den 17. oktober 2012 sender entreprenøren en e-post til forbrukeren og skriver at han har innhentet priser og er klar for kontrakt, men det er en del poster som først må gjennomgås før kontrakten er komplett.

Vedlagt e-posten er bla. en leveringsbeskrivelse, et prisoppsett hvor det er angitt at enkelte priser skal faktureres etter medgått tid. Tegninger opplyser entreprenøren om at forbrukeren har mottatt tidligere.

Det er senere ikke dokumentert at det er noen videre kontakt mellom partene som tydeligvis ikke kom til enighet om en endelig avtale om oppføring av boligen. Entreprenøren sender derfor den 5. november 2014 en faktura til forbrukeren på kr 50 000 inkl. mva.som vederlag for forberedende arbeider han har hatt i henhold til avtalen de har inngått.

Forbrukeren reklamerer til entreprenøren den 19. november 2014 på fakturaen som han mener er for stor. Samtidig ber han om utsatt innbetaling av «et riktigere beløp» tillagt forsinkelsesrente i juni 2015, men entreprenøren svare ikke på denne forespørselen.

Forbrukeren søker den 17. februar 2016 hjelp hos «Jushjelpen»/Huseiernes Landsforbund som i en e-post den 1. mars 2016 bla. svarer med henvisning til avtalelovens §36 at avtalen ikke er ulovlig, men den kan helt eller delvis, settes til side eller endres dersom den er urimelig eller i strid med god forretningsskikk. For øvrig opplyses det om at entreprenørens krav foreldes tre år etter at han først satte forfall. Dvs. i november 2017.

Forbrukeren opplyser at entreprenøren sender purring på fakturaen den 21. februar 2016, men denne purringen er ikke fremlagt for nemnda.

Deretter er det første dokumenterte tegn på kontakt mellom partene når forbrukeren sender en e-post til entreprenøren den 31. januar 2017. Han viser til et brev som han har mottatt fra entreprenøren med krav om å betale fakturaen pålydende kr 50 000 inkl. mva. innen den 6. februar 2017 hvis ikke vil kravet bli sendt til inkasso.

Avslutningsvis påpeker forbrukeren at han har fått et tilsvarende prisoverslag fra Oslokontoret i samme huskjede uten å måtte betale for det.

Entreprenøren svarer forbrukeren i en e-post den 2. februar 2017 med å spørre hva han mener riktig pris for det arbeidet som han har nedlagt skal være.

Dagen etter svarer forbrukeren at han ikke vet hva riktig pris skal være, men at han mener kr 50 000 inkl. mva. er for høyt beløp da avtalens pkt. 2 beskriver fem oppgaver som entreprenøren skal utføre for et vederlag på inntil kr. 50 000 inkl. mva.

Avslutningsvis skriver han at han ikke betaler fakturaen fordi han mener den er feil og at han aldri har hatt inkassosaker på seg derfor er dette vanskelig for ham.

Entreprenøren svarer den 4. februar 2017 at saken ikke vil bli sendt til inkasso så lenge de er i dialog om en løsning.

Han forklarer at kostnader til arkitekten utgjør kr 14 612 av det totale kravet på kr 50 000 slik at hans resterende del på kr 35 388 skal dekke ca. 38 timer eget arbeid a kr 940 som han mener ikke er urimelig.

Forbrukeren svarer dagen etter hvor han beskriver hendelsesforløpet og de arbeider som han mener at entreprenøren har utført i saken fra juni 2011 fram til i dag, og foreslår at han skal betale kr. 21 663.

Den 9. februar 2017 svarer entreprenøren at kr 21 663 som forbrukeren tilbyr er for lavt. Han vil la saken bero til han hører fra forbrukeren igjen.

Siden partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren saken til Boligtvistnemnda den 16. februar 2017.

Den 20. september 2017 inngir entreprenøren tilsvaer.

Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Den 25. september 2017 og den 3. oktober inngir forbrukeren tilsvaer.

Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider»..

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for denne avtalen.

Partene inngår den 3. mai 2012 «*Avtale om vederlag for forberedende arbeider etter Bustadoppføringslova*».

I avtalens pkt. 4 står det bla. at entreprenøren med henvisning til buofl §§ 41 og 44, tar forbehold om å få utbetalt et særskilt vederlag for utarbeidelse av salgsdokumenter med inntil kr 50 000 inkl. mva., dersom endelig avtale om oppføring av bolig ikke inngås.

Entreprenøren innhentet priser, utarbeider tegninger, leveringsbeskrivelse og et prisoppsett som han sender til forbrukeren den 17. oktober 2012.

Det er senere ikke dokumentert at det er noen kontakt mellom partene som tydeligvis ikke kom til enighet om en endelig avtale om oppføring av boligen, før entreprenøren den 5. november 2014 sender en faktura til forbrukeren på kr 50 000 inkl. mva. i henhold til avtalens pkt. 4.

Forbrukeren mener beløpet er for høyt og reklamerer til entreprenøren den 19. november 2014, men entreprenøren svare ikke på denne henvendelsen.

Forbrukeren søker i februar 2016 juridisk bistand, men det er først dokumentert tegn på ny kontakt mellom partene i januar/februar 2017. Forbrukeren mener fortsatt at beløpet som entreprenøren krever er for høyt da avtalens pkt. 4 beskriver fem oppgaver som entreprenøren skal utføre for et vederlag på inntil kr. 50 000 inkl. mva. Entreprenøren spør da forbrukeren hva han mener riktig pris for det arbeidet som han har nedlagt skal være, men får ikke svar på dette.

Entreprenøren forklarer senere at kostnader til arkitekten utgjør kr 14 612 av det totale kravet på kr 50 000 slik at hans resterende del på kr 35 388 skal dekke ca. 38 timer eget arbeid a kr 940 som han mener ikke er urimelig.

Forbrukeren foreslår deretter at han skal betale kr 21 663, men entreprenøren mener at dette beløpet er for lavt.

Partene kommer ikke til enighet, og forbrukeren sender saken til Boligtvistnemnda den 16. februar 2017.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren påpeker at det i avtalen som han har inngått med entreprenøren fremkommer av pkt. 4 at entreprenøren skal utføre fem oppgaver for et vederlag på inntil kr. 50 000 inkl. mva.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han selv har måtte tegne for hånd og foreta mange rettelser på tegningene som entreprenøren burde ha sett, før entreprenøren kunne presentere for ham et sett med korrekte tegninger.

Leveransebeskrivelsen og prisoppsettet som han har fått av entreprenøren inneholdt også flere feil og mangler samt at situasjonskartet ikke var riktig da han mottok disse dokumentene fra entreprenøren. Derfor påpeker forbrukeren at beløpet som entreprenøren krever er for høyt.

Videre påpeker forbrukeren at han ikke kan forstå den store prisforskjellen (ca. kr 3 600 000) mellom boligen han ønsker oppført og boligen på nabotomta som ble overlevert for kr 2 700 000 i 2009.

Han mener at avtalen om vederlag for forberedende arbeider som er inngått med entreprenøren kan settes til side og viser til avtale lovens § 36. Dette er råd han har fått hos en juridisk rådgiver.

Etter en lengre e-post utveksling mellom partene hvor forbrukeren argumenterer for at beløpet som entreprenøren krever er for høyt, fremsetter han den 9. februar 2017 tilbud til entreprenøren om å løse saken i minnelighet, ved å betale kr 21 662 som fullt og endelig oppgjør, men anfører at tilbudet ble avslått av entreprenøren.

I tilsvarene den 25. september 2017 og 3. oktober 2017 fastholder forbrukeren at det materialet entreprenøren har sendt ham ikke stemmer med kravspesifikasjonen som entreprenøren fikk før han utarbeidet prisoppsettet. Derfor mener forbrukeren at kravet på kr

50 000 pluss renter er for høyt for noe han ikke kan bruke. Forbrukeren hevder også at kravet om forsinkelsesrenter er fremsatt for sent og at entreprenøren uriktig har innkalkulert dette beløpet i prisoppsettet samt at det er tillagt merverdiavgift to ganger. Forbruker påpeker også at en annen avdeling i samme huskjede vederlagsfritt sendte ham et detaljert (og riktig) prisoverslag i løpet av en dag.

Den 17. oktober 2012 sender entreprenøren en e-post til forbrukeren og skriver at han har innhentet priser og er klar for kontrakt, men det er en del poster som først må gjennomgås før kontrakten er komplett.

Vedlagt e-posten er bla. en leveringsbeskrivelse, et prisoppsett hvor det er angitt at enkelte priser skal faktureres etter medgått tid. Tegninger opplyser entreprenøren om at forbrukeren har mottatt tidligere.

Da partene ikke kommer til enighet om endelig avtale om oppføring av boligen, sender entreprenøren den 5. november 2014 en faktura til forbrukeren på kr 50 000 inkl. mva. som vederlag for forberedende arbeider han har hatt i henhold til avtalen de har inngått.

Entreprenøren påpeker at han etter forbrukerens reklamasjon på fakturaen den 4. februar 2017, forsøker å forklarer at for forbrukeren at kostnader til arkitekten utgjør kr 14 612 av det totale kravet på kr 50 000 slik at hans resterende del på kr 35 388 skal dekke ca. 38 timer eget arbeid a kr 940 som han mener ikke er urimelig.

Den 9. februar 2017 svarer entreprenøren at kr 21 663 som forbrukeren tilbyr er for lavt. Han vil la saken bero til han hører fra forbrukeren igjen.

I tilsvaret den 20. september 2017 fastholder entreprenøren at det foreligger en avtale og at han har utført (både direkte og indirekte) arbeider i henhold til avtalen som forbrukeren skal honorere. Forfall på fakturaen var den 5. november 2014 og han krever derfor forsinkelsesrenter på kr 12 678 pr. 21. september 2017.

2.3 Nemndas synspunkter

(1) Vilkår for avbestillingserstatning

Forutsetningen for å kreve erstatning er at det foreligger en bindende avtale mellom partene. I angjeldende sak har partene den 3. mai 2012 signert en «Avtale om vederlag for forberedende arbeider etter Bustadoppføringslova». Nemnda finner derfor at så er tilfelle og at forbrukerne ikke ansvarsfritt kan trekke seg fra denne.

(2) Vederlagsutmålingen

Forbrukeren påpeker at det i avtalens pkt. 4 fremkommer at entreprenøren skal utføre fem oppgaver for et vederlag på inntil kr. 50 000 inkl. mva. Forbrukeren mener at leveransen er mangelfull og tilbyr entreprenøren kr 21 662 inkl. mva. som fullt og endelig oppgjør. Entreprenøren mener dette beløpet er for lavt og anfører at han skal ha betalt kr 50 000 inkl. mva. tillagt forsinkelsesrenter fordi han har oppfylt sin del av avtalen.

Nemnda viser til buofl § 48 som stiller som vilkår at en faktura skal kunne kontrolleres og som i første ledd har følgende ordlyd:

«Forbrukeren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt».

I utgangspunktet må entreprenøren dokumentere sitt arbeid med forberedelsen og sette opp en timeliste med spesifikasjoner. Deretter må nemnda ta standpunkt til om det arbeidet som er utført og spesifisert av entreprenøren, kan forsvare et honorar på 50 000 kroner.

Entreprenøren har oppgitt at hans direkte utlegg til arkitekten utgjør kr. 14 612,50 uten at han har fremlagt dokumentasjon på beløpets størrelse. Videre har han oppgitt selv å ha utført skisser som grunnlag for arkitekttegningene, nødvendig prosjektering og klargjøring for byggesøknaden samt avholdt møte med kommunen. Totalt har han brukt 37,65 timene a kr 940 = kr 35 387,50 på dette arbeidet som også inkluderer utarbeidelse av tilbudet til forbrukeren. Samlet er entreprenørens krav på kr 50 000 inkl. mva.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at arkitektens kostnader er kr 14 612,50, men forbrukeren har akseptert beløpet og nemnda legger derfor det til grunn.

Timeprisen på kr 940 mener nemnda er gjengs for denne type arbeider, men etter nemndas oppfatning har ikke entreprenøren i tilstrekkelig grad dokumentert sitt arbeid med forberedelsen ved å sette opp en timeliste med spesifikasjoner.

Nemnda kommer etter en skjønnsmessig vurdering fram til at entreprenøren skal få godtgjort 15 timer for sitt arbeid, totalt kr 14 100, slik at hans totale kompensasjon som følge av forbrukerens manglende bestilling/avbestilling blir kr 28 712,50. Beløpet skal tillegges forsinkelsesrenter fra 20. november 2014 til betaling finner sted.

3. Konklusjon

- Forbrukerne skal betale kr 28 712,50 inkl. mva. i avbestillingsgebyr til entreprenøren. Beløpet skal tillegges forsinkelsesrenter fra 20. november 2014 til betaling finner sted.