

Protokoll i sak 1528/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. mai 2025

Saken gjelder:

Tvist om manglende sluttoppgjør.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne mottar den 12. desember 2022 etter forespørsel den 29. november 2022, et uforpliktende prisoverslag på utvendige arbeider knytte til den nye boligen de skal bygge. Entreprenøren tilbyr å *"utføre forespurte arbeider med oppgjør etter medgått tid og materiell"*. Prisoverslaget er på kr 2 238 191 inkludert merverdiavgift. Fastpris på stilas med kr 126 653 inkludert merverdiavgift kommer i tillegg. Det er ikke medtatt kostnader til takleveranse inkl. festemidler, takrenner m/tilbehør, pipe, vinduer, dører, rekkverk på balkong og all nødvendig transport. Enhetspriser på forskjellige fag og tjenester er oppgitt. Påslag for riggekostnader er oppgitt til 10% og for underentreprenører er påslaget 15%. Alle priser skal være konkurransedyktige.

Forbrukerne aksepterer prisoverslaget den 20. desember 2022 selv om det er et *"relativt høyt beløp"*.

Partene diskuterer om det skal inngås en fastprisavtale eller ikke. I den forbindelse skriver entreprenøren i en e-post til forbrukerne den 10. januar 2023 *"Men om vi kan legge på 10% risiko på sum i påslag, så kan vi endre den til fastpris"*. Entreprenøren endrer senere risikopåslaget til 5%.

Etter denne e-postutvekslingen inngår partene den 26. januar 2023 *«Kontrakt om arbeider på fast eiendom – Avtalt vederlag 2G eller mer»* etter Håndverkertjenesteloven - Byggblankett 3501.

Avtalens pkt. 6.1 *"Kontraktsdokumenter"* oppgir at *"forbrukerens tilbudsgrunnlag inkludert tegninger"* og *"Uforpliktende prisoverslag utvendige arbeider datert 12. desember 2022"* angir omfanget av entreprenørens ytelser.

Det er i kontraktens pkt.12 *"Vederlag"* avtalt at entreprenørens arbeider skal utføres som *"Regningsarbeid uten prisoverslag"*. Påslag for materialer er oppgitt til 25% og 15% på underentreprenører. Det er også oppgitt flere enhetspriser og at vederlaget ikke skal indeksreguleres.

Den 10. og 11. mai 2023 skriver forbrukerne til i en e-post entreprenøren at det nå er fakturert kr 2 235 000. Prisestimatet på utvendige arbeider fra desember 2022, var på kr 2 238 000. Forbrukerne er klar over at dette *"kun var et estimat"*, og fremhever at det riktignok har vært

utfordringer med været og snømengdene i byggeperioden. Det har også vært problemer pga. feil leverte vinduer samt at forbrukerne har bestilt en del tilleggsarbeider. For å få oversikt over de totale kostnadene med bla. å ferdigstille utvendige arbeider ber forbrukerne entreprenøren lage en oversikt og gjenstående kostnader for disse arbeidene. Forbrukerne ber også entreprenøren om å spesifisere hva som er med i estimatet, hva som er tillegg og at stilas faktureres for seg i egen faktura.

Den 4. juni 2023 sender forbrukerne en ny e-post til entreprenøren der de skriver at de har fulgt entreprenørens anbefaling i prisoverslaget fra desember 2022 om å velge prisestimat fremfor fastpris fordi der tydelig står "*Vi mener dette vil være billigste metode for å utføre dette*". Forbrukerne etterlyser oversikten over gjenstående arbeid og påpeker at det nå er ytterligere prisøkning i og med at det nå er fakturert kr 2 561 300 som er ca. kr 323 109 mer enn prisestimatet. Riktignok er noe av dette tilleggsarbeider, men ikke alt. Arbeidet som skulle vært avslutte senest 31. mai 2023 er fortsatt ikke ferdig og sluttdatoen er ukjent. Forbrukeren anslår at det fortsatt gjenstår materialer og arbeid som gjør at totalsummen for utvendige arbeider i henhold til forespørselen ser ut til å bli det dobbelte av prisestimatet. Forbrukerne har problemer med å betale overskridelsen og ber derfor om en betalingsplan og en rabatt. Når det gjelder kvaliteten på arbeidet er forbrukerne veldig fornøyde.

Forbrukerne har fått juridisk bistand og fastholder kravet om at totalprisen ikke skal overstige prisestimatet med mer enn 15% (kr 335 728). Forbrukerne vil betale for tilleggsarbeider som de har bestilt, men ikke for tilleggskrav som er ukjent for dem og som entreprenøren har varslet for sent.

Entreprenøren er ikke enig i at han skal ha gitt råd til forbrukerne om å velge oppgjør etter medgått tid og materiell fordi det var vanskelig å si hva som ville lønne seg. Entreprenøren fremhever at han har tilbudt forbrukerne både betaling i rater og prisavslag, men at disse tilbudene ikke er akseptert. Han har også kontaktet juridisk bistand og krever nå fullt oppgjør etter medgått tid og materiell uten maksimalt tillegg på 15% som utgjør kr 815 934. I tillegg kommer forsinkelsesrente fra forfall til betaling finner sted (kr 128 753 pr. 18. juni 2024) og utgifter til juridisk bistand.

Partene kommer ikke til enighet og entreprenøren sender den 2. oktober 2024 saken til Boligtvistnemnda med krav som inntatt ovenfor.

Forbrukeren inngir tilsvaer den 18. desember 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaer den 23. januar 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren opplyser den 6. februar 2025 at saken nå er fullt ut opplyst.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Partene inngikk den 26. januar 2023 «Kontrakt om arbeider på fast eiendom – Avtalt vederlag 2G eller mer» - Byggblankett 3501. I og med at avtalen omfatter alle utvendige tømrerarbeider som skal utføres direkte som ledd i oppføring av en ny bolig, er det ikke Håndverkertjenesteloven, men Bustadoppføringslova som gjelder. Jf. buofl §1 a) som har ordlyden:

"Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar:

- a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring"*

Nemnda vil bemerke at det i denne saken er brukt feil blankett. Riktig er Byggblankett 3426B.

Forbrukerne sender den 29. november 2022 en prisforespørsel til entreprenøren med en enkel beskrivelse av utvendige tømmerarbeider knytte til den nye boligen de skal bygge. Den 12. desember 2022 mottar de et uforpliktende prisoverslag på disse arbeidene. Entreprenøren tilbyr å *"utføre forespurte arbeider med oppgjør etter medgått tid og materiell. Prisoverslaget er på kr 2 238 191 inkludert merverdiavgift"*. Fastpris på stilas med kr 126 653 inkludert merverdiavgift kommer i tillegg. Det er ikke medtatt kostnader til takleveranse inkl. festemidler, takrenner m/tilbehør, pipe, vinduer, dører, rekkverk på balkong og all nødvendig transport. Enhetspriser på forskjellige fag og tjenester er oppgitt. Påslag for riggkostnader er oppgitt til 10% og for underentreprenører er påslaget 15%. Alle priser skal være konkurransedyktige og entreprenøren skriver at *"Vi mener dette vil være billigste metode for å utføre dette"*. Byggeperioden er anslått fra 1. februar til 31. mai 2023.

Forbrukerne aksepterer prisoverslaget den 20. desember 2022 selv om det er et *"relativt høyt beløp"* og partene diskuterer derfor om det skal inngås en fastprisavtale eller ikke. Risikopåslaget vil i så fall være 5%.

Den 26. januar 2023 velger forbrukerne å undertegne *«Kontrakt om arbeider på fast eiendom – Avtalt vederlag 2G eller mer»* etter Håndverkertjenesteloven - Byggblankett 3501. Det er i kontraktens pkt.12 *"Vederlag"* avtalt at entreprenørens arbeider skal utføres som *"Regningsarbeid uten prisoverslag"*. Påslag for materialer er oppgitt til 25% og 15% på underentreprenører. Det er også oppgitt flere enhetspriser og at vederlaget ikke skal indeksreguleres. Avtalens pkt. 6.1 *"Kontraktsdokumenter"* oppgir at *"forbrukerens tilbudsgrunnlag inkludert tegninger"* og *"Uforpliktende prisoverslag utvendige arbeider datert 12. desember 2022"* angir omfanget av entreprenørens ytelser.

På grunn av betydelige kostnadsoverskridelser og lengre byggetid enn forventet, får forbrukerne betalingsproblemer. De foreslår derfor å betale summen i prisoverslaget på kr 2 238 191 pluss 15% samt dokumenterte tillegg. Entreprenøren avslår tilbudet og krever oppgjør etter medgått tid og materiell med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall til betaling finner sted (kr 128 753 pr. 18. juni 2024). Utestående beløp er nå kr 815 934. Han krever også å få dekket utgifter til juridisk bistand.

Da partene ikke kommer til enighet sender entreprenøren klage til Boligtvistnemnda den 2. oktober 2024 med krav som inntatt ovenfor.

2.2 Partenes anførsler

Entreprenøren anfører at han ikke har gitt forbrukerne noen råd om at fastpris vil være den mest kostnadsbesparende måten å gjennomføre arbeidene på. I tillegg til det avtalte arbeidsomfanget har forbrukerne bestilt endringsarbeider som gjør at kostnadene har økt. Entreprenøren krever derfor fullt oppgjør etter medgått tid og materiell i henhold til det uforpliktende prisoverslaget han har gitt. Utestående utgjør kr 815 934. I tillegg kommer forsinkelsesrente fra forfall til betaling finner sted (kr 128 753 pr. 18. juni 2024) og utgifter til juridisk bistand.

Forbrukerne anføre at de inngikk avtalen i januar 2023 fordi entreprenøren i prisoverslaget skrev at *"dette vil være billigste metode"* å utføre arbeidene på. Etter å ha fått juridisk bistand anfører de at riktig beløp som de er forpliktet til å betale er summen i prisoverslaget på kr 2 238 191 pluss 15%. Forbrukerne skal også betale for tilleggsarbeider som de har bestilt, men ikke for endringer som entreprenøren krever, men som han ikke har varslet om.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Forpliktende eller uforpliktende prisoverslag

Entreprenøren krever at forbrukerne betaler fullt oppgjør etter medgått tid og materiell der utestående beløp nå utgjør kr 815 934. I tillegg krever han forsinkelsesrente fra forfall til betaling finner sted (kr 128 753 pr. 18. juni 2024) og utgifter til juridisk bistand.

Forbrukerne avviser kravet, men vil betale summen i prisoverslaget på kr 2 238 191 pluss 15%. Forbrukerne vil også betale for endringer og tilleggsarbeider som de har bestilt, men ikke for endringer og tillegg som entreprenøren krever, men som han ikke har varslet om.

Det kan fastslås at entreprenøren den 12. desember 2022 ga forbrukerne et *"Uforpliktende prisoverslag"* på kr 2 238 191 inkl. mva., der det er oppgitt tillegg for spesifiserte ytelser. Prisoverslaget er gitt på grunnlag av tegninger, en beskrivende tekst fremskaffet av forbrukerne, telefonmøter med arkitekten og entreprenørens kunnskaper om tomte i og med at han også utførte grunnarbeidene i egen entreprise. Etter nemndas syn har entreprenøren med dette gitt forbrukerne en berettiget forventning om hva totalprisen ville bli.

Forbrukerne har gitt uttrykk for at prisen var et vesentlig moment, men de aksepterte prisoverslaget den 20. desember 2022 selv om det er et *"relativt høyt beløp"*. Partene diskuterte derfor om det skulle inngås en fastprisavtale eller ikke. Risikopåslaget vil i så fall være 5%.

I og med at entreprenøren ved flere anledninger har anbefalt forbrukerne oppgjør etter medgått tid og materiell og sagt at alle hans priser skal være konkurransedyktige, jf. prisoverslaget der entreprenøren skriver: *"Vi mener dette vil være billigste metode for å utføre dette"*, undertegner partene kontrakt den 26. januar 2023. Det er i kontraktens pkt.12 *"Vederlag"* avtalt at entreprenørens arbeider skal utføres som *"Regningsarbeid uten prisoverslag"*. Påslag for materialer er oppgitt til 25% og 15% på underentreprenører. Det er også oppgitt flere enhetspriser for spesifiserte ytelser og at vederlaget ikke skal indeksreguleres.

Avtalens pkt. 6.1 *"Kontraktsdokumenter"* oppgir at *"forbrukerens tilbudsgrunnlag inkludert tegninger"* og *"Uforpliktende prisoverslag utvendige arbeider datert 12. desember 2022"* angir omfanget av entreprenørens ytelser.

På grunn av betydelige kostnadsoverskridelser (65% høyere enn prisestimatet) og lengre byggetid enn forventet (antatt ferdig 31. mai 2023), får forbrukerne betalingsproblemer og ber i første omgang om betalingsutsettelse som entreprenøren imøtekommer. Senere argumenterer forbrukerne med at kostnadsoverskridelsen er langt høyere enn det entreprenøren rettmessig har krav på. De foreslår derfor å betale overslagssummen på kr 2 238 191 pluss 15% samt dokumenterte tillegg. Entreprenøren fastholder at prisoverslaget er uforpliktende og avslår forbrukernes forslag til sluttoppgjør. Han tilbyr imidlertid en mindre rabatt som forbrukerne avslår. Da forhandlingene ikke fører fram, krever entreprenøren oppgjør etter medgått tid og materiell med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall til betaling finner sted (kr 128 753 pr. 18.

juni 2024). Utestående beløp er nå kr 815 934 og entreprenøren krever også å få dekket utgifter til juridisk bistand.

Nemnda må ta stilling til om det er gitt et forpliktende eller uforpliktende prisoverslag og viser den forbindelse til buofl §41 fjerde der det står: *"Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjøre som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning"*.

Nemnda viser til entreprenørens *"Uforpliktende prisoverslag"* datert den 12. desember 2022 der han tilbyr forespurte arbeider med oppgjør *"etter medgått tid og materiell"*. Avtalen som partene inngikk den 26. januar 2023 angir i pkt. 6.1 *"Kontraktsdokumenter"* at *"forbrukerens tilbudsgrunnlag inkludert tegninger"* og *"Uforpliktende prisoverslag utvendige arbeider datert 12. desember 2022"* beskriver omfanget av entreprenørens ytelser. Videre er det i avtalen i pkt.12 *"Vederlag"* avtalt at entreprenørens arbeider skal utføres som *"Regningsarbeid uten prisoverslag"*.

Både det *"Uforpliktende prisoverslaget"* og kontrakten med vedlegg gir klare føringer om at prisen må ansees som en uforbindende orientering om prisleie. Kravet i buofl §41 fjerde ledd som sier at *"Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjøre som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning"*, er etter nemndas syn oppfylt.

Bare dersom entreprenøren på uaktsom måte kan sies å ha villedet forbrukeren med sin prisinformasjon, vil dette kunne utløse et særskilt ansvar for entreprenøren i disse tilfellene. Boligtvistnemnda har ingen opplysninger om at slike forhold har foreligget i denne saken

Konklusjon: Entreprenøren får medhold i kravet om oppgjør etter medgått tid og materiell. Forbrukerne skal derfor betale kr 815 934. I tillegg kommer forsinkelsesrente fra forfall til betaling finner sted (kr 128 753 pr. 18. juni 2024).

2.3.2 Utgifter til juridisk bistand/saksomkostninger

Entreprenøren krever at forbrukerne betaler utgifter til juridisk bistand/saksomkostninger. Forbrukerne har avvist kravet.

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og det er i Boligtvistnemndas vedtekter pkt. 1.3 inntatt følgende bestemmelse *"Boligtvistnemnda tilkjenner ikke dekning av partenes utgifter til advokatbistand."* og entreprenøren får således ikke medhold

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til juridisk bistand.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Entreprenøren får medhold i kravet om oppgjør etter medgått tid og materiell. Forbrukerne skal derfor betale kr 815 934 inkludert merverdiavgift. I tillegg kommer forsinkelsesrente fra forfall til betaling finner sted.
- Entreprenøren får ikke medhold i kravet om dekning av utgifter til juridisk bistand.