

## Protokoll i sak 1233/2020

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 19. november 2020

#### Saken gjelder:

Uenighet om størrelsen på avbestillingsgebyr i forbindelse med annullering av kjøpekontrakt.

-----

#### 1. Sakens faktiske sider

I forbindelse med planer om oppføring av ny enebolig signerer partene den 4. april 2019 «Avtale om vederlag for forberedende arbeider etter Bustadoppføringslova». Her er det avtalt at entreprenøren skal få dekket sine kostnader forbundet med forberedende arbeider av tiltaket. Forberedende arbeider skal i henhold til avtalens pkt. 2 omfatte tilbud inkl. tegninger i målestokk 1:100, terrengprofil, utomhusplan og perspektivtegning. I avtalens pkt. 3 står det:

*«[...] dersom en inngått avtale senere faller bort pga. forbrukerens avbestilling, eller entreprenørens heving, eller langvarige avbrudd, tar entreprenøren i medhold av bustadoppføringslova § 44 forbehold om å få utbetalt et særskilt vederlag for utarbeidelse av dokumentene med inntil kr 35 000 inkl. mva.»*

Deretter inngår partene den 19. november 2019 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt» - Byggblankett 3425.

Den 16. mars 2020 avbestiller forbrukerne kontrakten.

Entreprenøren mottar «Tillatelse til tiltak» (IG) den 19. mars 2020.

Den 24. mars 2020 sender entreprenørens advokat et notat til sin klient entreprenøren med kopi til forbrukerne.

Advokaten har fått oversendt ulike dokument som viser at begge parter har innrettet seg og forholdet seg til signert avtale på en slik måte at avtalen må sies å være effektivt. Spørsmålet om økonomisk kompensasjon må derfor vurderes etter buofl § 52 og ikke etter buofl § 54. Det vises bla. til at:

- Det er igangsatt prosjektering og igangsettelse av arbeidstegninger
- Første a-konto betaling på kr 100.000,- er innbetalt i henhold til kontrakt
- Det er inngått avtale med underentreprenører, herunder Fossli som graveentreprenør.
- Det er foretatt bestillinger av produksjonsutstyr.
- Alle fag er belagt med ansvarsrett, samt elektriker.
- Tilvalgsprosessen er igangsatt.

I lovkommentaren til § 52 er det bl.a. gitt følgende føringer for beregninger av det økonomiske kravet:

*«Dersom avbestillinga fører til tapt «forteneste» (eller «dekningstilskot»), nemningane kan variere, kan også det tapet krevjast bót. Det er mest aktuelt dersom avbestillinga fører til redusert verksemd for ein*

*periode (eller det kan sannsynleggjerast at entreprenøren ville ha utvida verksemda utan avbestillinga). Hovudsynspunktet er at entreprenøren ikkje skal sitje att med mindre inntekt enn han ville dersom avbestillinga ikkje var gjord. Fortenestetap på grunn av tapt omsetningsvolum vart dekt i Rt. 2003 s. 486»*

Entreprenørens advokat fremhever derfor at entreprenøren i utgangspunktet vil kunne kreve dekket det fulle økonomiske tapet. Det må imidlertid gjøres fradrag for alternativ fortjeneste. Slik koronasituasjonen nå påvirker byggebransjen, kan det dessverre være utfordrende å raskt komme i gang med tilsvarende arbeidsmengde. Det er også risiko for at entreprenøren vil kunne bli ansvarlig for økonomisk tap hos sine underleverandører og dette tapet kan også kreves dekket av forbrukeren som avbryter kontrakten. Ut fra oversendte kalkyler og beregning av dekningsbidrag, samt en vurdering av hva som vil være annen påregnelig inntekt, kommer advokaten til at det er risiko for at det økonomiske tapet vil kunne bli i størrelsesorden 1,0 til 1,5 millioner. På bakgrunn av de betydelige økonomiske konsekvensene er det viktig at entreprenøren orienterer forbrukerne om konsekvensene og den store risikoen de utsetter seg for ved å avbryte kontrakten. Advokatens klare oppfatning er at det må være i alles interesse at prosjektet gjennomføres som planlagt. Notatet er oversendt forbrukerne som

Forbrukerne har også engasjert en advokat som etter å ha lest notatet fra entreprenørens advokat, sender et notat til forbrukerne den 26. mars 2020. Advokaten påpeker at avbestillingen som ble gjort før IG ble gitt, skal reguleres etter bestemmelsene i buofl § 54 slik som beskrevet i kontraktens pkt. 14. Her fremkommer det at «*Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av vederlaget inkludert merverdiavgift, jfr. 6.1, som utgjør kr 317 955,75*». Advokaten påpeker at avbestillingsgebyret høyst kan settes til dette beløpet, men kan potensielt også kreves nedjustert. Advokaten viser i den forbindelse til at det i buofl § 54 annet punktum fremkommer at det avtalte avbestillingsgebyret skal være rimelig sett i lys av bestemmelsene i buofl. §§ 52 og 53 og bestemmelsen åpner således for at det avtalte avbestillingsgebyret kan reguleres dersom det er urimelig. Høyesterett fastslo i Rt. 2010 s. 1104 at et avtalt avbestillingsgebyr ikke kan fravikes til forbrukerens skade, og det er dermed klart at entreprenøren er avskåret fra å kreve et høyere avbestillingsgebyr enn det som er avtalt. Entreprenøren har således ikke krav på noe mer enn de kr 317 955,75 partene har avtalt som avbestillingsgebyr. Bestemmelsen åpner imidlertid for at forbrukeren kan kreve avbestillingsgebyret regulert til sin fordel, og forbrukerne burde vurdere å be entreprenøren dokumentere sitt tap slik at man kan vurdere om det foreligger grunnlag for å kreve gebyret nedjustert. Ikke ethvert avvik vil utgjøre grunnlag til nedjustering, men det er i juridisk teori lagt til grunn at nedjustering kan kreves dersom entreprenørens reelle tap er over 25-35 % lavere enn det fastsatte gebyret.

Avslutningsvis anbefaler advokaten at forbrukerne utarbeider et brev til entreprenøren hvor de avviser at han har grunnlag for å kreve et høyere avbestillingsgebyr enn hva som fremgår av kontraktens pkt. 14 (1). Deretter kan forbrukerne enten be om at entreprenøren dokumenterer sitt tap slik at man kan vurdere om det foreligger grunnlag for å kreve gebyret nedjustert, eller man kan vise til forbrukerens adgang til å kreve gebyret nedjustert og likevel tilby å betale det fulle avbestillingsgebyret under forutsetning av at dette umiddelbart aksepteres slik at saken raskt får sin løsning.

Den 31. mars 2020 sender forbrukernes advokat et brev til entreprenøren med tilnærmet samme tekst som i notatet han skrev til forbrukerne den 26. mars 2020. Forbrukerne tilbyr her entreprenøren som et fullt og endelig oppgjør, et avbestillingsgebyr på kr 317 955,75 etter kontraktens pkt. 14 (1). Dersom ikke tvisten kan løses på denne måten, vil forbrukerne be

entreprenøren dokumentere sitt økonomiske tap slik at de kan vurdere hvorvidt vilkårene for å kreve nedjustering av avbestillingsgebyret er tilstede.

Den 16. april 2020 svarer entreprenørens advokat at han ikke deler forbrukernes vurdering av avbestillingsgebyret. I denne saken er det ikke snakk om å fravike buofl § 54, slik forbrukerne synes å legge til grunn. Problemstillingen er hvorvidt partene må anses å ha effektivert avtalen gjennom sine disposisjoner slik at normalerstatning ikke lengre er aktuelt. Advokaten påpeker at forbrukerne etter eget ønske har foretatt en rekke disposisjoner som normalt først foretas etter at det er gitt IG. Entreprenøren er imidlertid innstilt på å løse saken i minnelighet og kan tilby å kjøpe tomten og fullføre byggeprosjektet i egenregi. For ordens skyld påpeker advokaten at beregningen av avbestillingsgebyr etter kontraktens pkt. 14 (1) og buofl § 54 ikke er korrekt. Som kjent er avbestillingsgebyret etter buofl § 54 en normalerstatning som kommer i stedet for ordinært erstatningsansvar som skal dekke det økonomiske tapet. Denne erstatningen kommer i tillegg til det vederlag som skal betales for utført arbeid. Dette fremkommer tydeligst av buofl § 52, men er bla. også forutsatt i lovkommentaren til buofl § 54. Dette innebærer at avbestillingsgebyret på kr 317 955,75 skal betales fullt ut, om man ikke blir enig om en minnelig løsning som skissert over. I tillegg må forbrukerne betale kr 35 000,- inkl. mva. i henhold til avtale om forberedende arbeider av 4. april 2019. Det må da i tillegg foretas en etterfakturering på det overskytende arbeid som entreprenøren og øvrige leverandører har utført.

Forbrukernes advokat avviser det fremsatte tilbudet og opprettholder forbrukernes standpunkt om at entreprenøren kun har krav på et avbestillingsgebyret på kr 317 955,75 i brev til entreprenøren den 20. april 2020. Advokaten kan ikke se at spørsmålet om *«hvorvidt partene må anses å ha effektivert avtalen gjennom sine disposisjoner slik at normal erstatning ikke lengre er aktuelt»* er en reell problemstilling i denne saken. Avtalen åpner ikke for å innfortolke avvikende løsninger. Det fremheves at forbrukerne er den svake part i denne avtalerelasjonen. Samtlige rettskilder trekker i retning av at normalerstatningen setter en øvre ramme for hva entreprenøren kan kreve. Det vises blant annet til uttalelsene i Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 63 hvor det fremgår at selve formålet med normalerstatningen er nettopp å avskjære diskusjoner om tapets størrelse og at forbrukeren på forhånd skal vite hva avbestillingen vil koste. Uttalelsene gjelder håndverkertjenesteloven § 40, men legges til grunn å gjelde tilsvarende for avbestillingsreglene i bustadoppføringslova all den tid disse er basert på denne bestemmelsen, jf. Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 83.

Når det gjelder vederlag for utført arbeid påpeker advokaten at det er korrekt at entreprenøren i visse tilfeller kan ha krav på dette i tillegg til den avtalte normalerstatningen. Avgjørende for om vederlag kan kreves er om det er avtalt omfattet av den avtalte normalerstatningen eller ikke, jf. Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 100. Ettersom entreprenøren uansett ikke har utført noe arbeid de kan kreve vederlag for, er dette irrelevant for saken.

For øvrig kan vederlag kun kreves for arbeid utført på eiendommen, og øvrige kostnader pådratt forut for byggestart, herunder kostnader for arbeid med byggesaken, er en erstatningspost som inngår i den avtalte normalerstatningen. Dette følger både av lovkommentaren til buofl. § 52, og av LB-2005-140996.

Hva gjelder de kr 35 000 mener entreprenøren å ha krav på etter avtale av 4. april 2019 avvises kravet ettersom avtalen er i strid med bustadoppføringslova og dermed ikke kan gjøres gjeldende ovenfor forbrukerne. Bustadoppføringslova § 44 åpner utelukkende for at entreprenøren kan kreve vederlag for forberedende arbeider før ytelsen er bestilt, og gir ikke

hjemmel for å kreve betaling ved avbestilling av en senere inngått avtale. Advokaten viser til lovkommentaren til bestemmelsen som angir at den ikke er aktuell etter at avtale er kommet i stand.

Entreprenøren mangler grunnlag for å kreve vederlag utover det avtalte avbestillingsgebyret, og saken vil kunne avsluttes ved at forbrukerne innbetaler de utestående kr 217 955,75 av avbestillingsgebyret på kr 317 955,75 (kr 100 000 er innbetalt i henhold til betalingsplanen).

Den 27. april 2020 bekrefter forbrukerne at det har innbetalt hele avbestillingsgebyret på kr 317 955,75.

I brev den 15. mai 2020 gjentar entreprenørens advokat tidligere anførsler og krever at forbrukerne også betaler dokumenterte direkte kostnader/utlegg før avbestilling som utgjør kr 126 158,75. I tillegg har entreprenøren hatt betydelige interne kostnader som han er villig til å avskrive dersom forbrukerne betaler fullt oppgjør innen den 25. mai 2020. Kravet på kr 35 000 etter avtale av 4. april 2019 fastholdes også slik at total utestående krav er kr 161 158,75. Straks dette er innbetalt vil entreprenøren frigi forbrukernes finansieringsbevis.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda den 23. juni 2020 med krav om at entreprenøren frigir finansieringsbeviset og frafaller kravet om gebyr utover avbestillingsgebyret på kr 317 955,75.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 6. august 2020. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3425 - som partene inngår om oppføring av en ny enebolig den 19. november 2019 etter at de den 4. april 2019 hadde inngått «Avtale om vederlag for forberedende arbeider etter Bustadoppføringslova».

I avtalens pkt. 14 (Byggblankett 3425) fremkommer det bla.:

*«Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. buofl § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av vederlaget inkludert merverdiavgift, jfr. 6.1, som utgjør kr 317 955,75».*

I avtalen om forberedende arbeider står det i pkt. 3 bla.:

*«[...] dersom en inngått avtale senere faller bort pga. forbrukerens avbestilling, eller entreprenørens heving, eller langvarige avbrudd, tar entreprenøren i medhold av bustadoppføringslova § 44 forbehold om å få utbetalt et særskilt vederlag for utarbeidelse av dokumentene med inntil kr 35 000 inkl. mva.»*

Den 16. mars 2020 avbestiller forbrukerne kontrakten.

Entreprenøren mottar «Tillatelse til tiltak» (IG) den 19. mars 2020.

Entreprenøren har før avbestillingen startet prosjektering, utarbeidelse av arbeidstegninger, inngått avtale med underentreprenører, foretatt bestillinger av produksjonsutstyr, belagt alle fag med ansvarsrett og igangsatt tilvalgsprosessen. Videre har forbrukerne innbetalt første a-

konto faktura på kr 100 000 for «prosjekteringskostnader knyttet til utarbeidelse av arbeidstegninger og detaljer samt søknad» i henhold til avtalen. Etter entreprenørens oppfatning har partene på denne måten innrette seg etter kontrakten og økonomisk kompensasjon skal derfor vurderes etter buofl § 52 og ikke buofl § 54. I og med at forbrukerne har avbestilt kontrakten krever de at entreprenøren frigir finansieringsbeviset, men entreprenøren nekter dette. På grunn av den tvisten som nå har oppstått, søker begge parter juridisk bistand. Entreprenørens advokat krever at forbrukerne i tillegg til avbestillingsgebyret på 5% også betaler dokumenterte direkte kostnader/utlegg før avbestilling, som utgjør kr 126 158,75. I tillegg har entreprenøren hatt betydelige interne kostnader som han er villig til å avskrive dersom forbrukerne betaler fullt oppgjør innen den 25. mai 2020. Kravet på kr 35 000 etter avtale om forberedende arbeider av 4. april 2019, fastholdes også slik at total utestående krav er kr 161 158,75. Straks dette beløpet er innbetalt vil entreprenøren frigi forbrukernes finansieringsbevis. Forbrukernes advokat avviser kravet og fastholder at entreprenøren kun har krav på 5% avbestillingsgebyr på kr 317 955,75, som også blir innbetalt.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukerne saken for Boligtvistnemnda den 23. juni 2020 med krav om at entreprenøren frigir finansieringsbeviset og frafaller kravet om gebyr utover avbestillingsgebyret på 5% som utgjør kr 317 955,75.

## 2.2 Partenes anførsler

Tre dager før «Tillatelse til tiltak» (IG) forelå den 19. mars 2020 avbestiller forbrukerne den 16. mars 2020, avtalen og viser i den forbindelse til avtalens pkt. 14 som har følgende ordlyd:

*«Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. buofl § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av vederlaget inkludert merverdiavgift, jfr. 6.1, som utgjør kr 317 955,75».*

De har allerede innbetalt første avdrag på kr 100 000 i henhold til betalingsplanen og innbetaler senere kr 217 955,75, men avviser å betale avbestillingsgebyr utover kr 317 955,75. Samtidig krever forbrukerne at entreprenøren returnerer finansieringsbeviset slik at de på nytt kan komme seg inn i boligmarkedet.

I et brev til entreprenøren den 31. mars 2020 påpeker forbrukernes advokat at avbestillingen som ble gjort før IG ble gitt, skal reguleres etter bestemmelsene i buofl § 54. Advokaten gjentar at avbestillingsgebyret derfor høyst kan settes til kr 317 955,75, men kan potensielt også kreves nedjustert, jfr. buofl § 54 annet punktum hvor det fremkommer at det avtalte avbestillingsgebyret skal være rimelig sett i lys av bestemmelsene i buofl §§ 52 og 53. Forbrukerne ber derfor entreprenøren om å dokumentere sitt tap slik at de kan vurdere om det foreligger grunnlag for å kreve gebyret nedjustert.

Forbrukernes advokat kan heller ikke se at spørsmålet om «*hvorvidt partene må anses å ha effektivert avtalen gjennom sine disposisjoner slik at normal erstatning ikke lengre er aktuelt*» er en reell problemstilling i denne saken. Det fremheves at forbrukerne er den svake part i denne avtalerelasjonen. Samtlige rettskilder trekker i retning av at normalerstatningen setter en øvre ramme for hva entreprenøren kan kreve. Det vises blant annet til uttalelsene i Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 63 hvor det fremgår at selve formålet med normalerstatningen er nettopp å avskjære diskusjoner om tapets størrelse og at forbrukeren på forhånd skal vite hva avbestillingen vil koste. Uttalelsene gjelder håndverkertjenesteloven § 40, men legges til grunn å gjelde tilsvarende for avbestillingsreglene i bustadoppføringslova all den tid disse er basert på denne bestemmelsen, jf. Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 83.

Når det gjelder vederlag for utført arbeid påpeker advokaten at det er korrekt at entreprenøren i visse tilfeller kan ha krav på dette i tillegg til den avtalte normalerstatningen. Avgjørende for om vederlag kan kreves er om det er avtalt omfattet av den avtalte normalerstatningen eller ikke, Jf. Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 100. Ettersom entreprenøren uansett ikke har utført noe arbeid de kan kreve vederlag for, er dette irrelevant for saken. For øvrig kan vederlag kun kreves for arbeid utført på eiendommen, og øvrige kostnader pådratt forut for byggestart, herunder kostnader for arbeid med byggesaken, er en erstatningspost som inngår i den avtalte normalerstatningen. Dette følger både av lovkommentaren til buofl. § 52, og av LB-2005-140996.

Når det gjelder de kr 35 000 som entreprenøren mener å ha krav på etter avtalen om forberedende arbeider av 4. april 2019 avvises kravet ettersom avtalen er i strid med Bustadoppføringslova. Bustadoppføringslova § 44 åpner utelukkende for at entreprenøren kan kreve vederlag for forberedende arbeider før ytelsen er bestilt, og gir ikke hjemmel for å kreve betaling ved avbestilling av en senere inngått avtale.

Entreprenøren mangler således grunnlag for å kreve vederlag utover det avtalte avbestillingsgebyret.

Entreprenørens advokat er uenig i forbrukernes vurdering av avbestillingsgebyret. I denne saken er det ikke snakk om å fravike buofl § 54. Problemstillingen er hvorvidt partene må anses å ha effektivert avtalen gjennom sine disposisjoner slik at normalerstatning ikke lengre er aktuelt. Advokaten påpeker at forbrukerne etter eget ønske har foretatt en rekke disposisjoner som normalt først foretas etter at det er gitt IG. Entreprenøren er imidlertid innstilt på å løse saken i minnelighet og kan tilby å kjøpe tomten og fullføre byggeprosjektet i egen regi. For ordens skyld gjentar han at beregningen av avbestillingsgebyr etter kontraktens pkt. 14 (1) og buofl § 54 ikke er korrekt. Avbestillingsgebyret etter buofl § 54 er en normalerstatning som kommer i stedet for ordinært erstatningsansvar som skal dekke det økonomiske tapet. Denne erstatningen kommer i tillegg til det vederlag som skal betales for utført arbeid. Dette fremkommer tydeligst av buofl § 52, men er bla. også forutsatt i lovkommentaren til buofl § 54. I tillegg må forbrukerne betale kr 35 000,- inkl. mva. i henhold til avtale om forberedende arbeider av 4. april 2019. Innbetalt a-konto på kr 100 000 dekker mye av det arbeidet som var utført før avbestillingen den 16. mars 2020, men ikke alt. Det må derfor i tillegg foretas en etterfakturering av det overskytende arbeid som entreprenøren og øvrige leverandører har utført i prosjektet.

I tilsvaret den 6. august 2020 gjentar entreprenørens advokat at avbestillingen ble gjort umiddelbart før IG ble mottatt og etter at det var utført et betydelig arbeid i henhold til kontrakten. Kravet er derfor tredelt:

*1 – Avbestillingsgebyr. Jfr. buofl § 54.*

Entreprenøren har gitt en rekke opplysninger om hvilke individuelle tap han har hatt, men er enig i at eventuelt tap skal dekkes av avbestillingsgebyret på kr 317 955,75.

Entreprenøren fremholder imidlertid at gebyret ikke dekker vederlag for utført arbeid.

*2 – Vederlagskrav, jfr. buofl § 52*

Entreprenøren har hatt utlegg knyttet til arbeid på til sammen kr 89 954 (opprinnelig kr 126 310) som bla. omfatter oppmåling og grunnlag for byggemelding. I tillegg krever han kr 100 000 til dekning av utført arbeid. Totalt kr 189 954.

### 3 – Vederlag for forberedende arbeider, jfr. buofl § 44

Det er avtalt at de forberedende arbeidene skal dekkes med kr 35 000 i tilfellet det ikke inngås avtale, eller at avtalen bortfaller som følge av forbrukerens avbestilling eller entreprenørens heving. Avtalen om forberedende arbeider er i samsvar med forutsetningene i buofl § 44. Det blir selvsagt svært urimelig dersom forbrukeren skal slippe å betale avtalt vederlag ved først å inngå avtale om oppføring av bolig og deretter avbestille denne.

#### 2.2.2 Nemndas synspunkter

(1) Nemnda forstår partene slik at det ikke er uenighet om at entreprenøren har krav på avbestillingsgebyret etter avtalens punkt 14. Dette er på i alt 317 955,75 kroner og er i sin helhet betalt av forbruker.

Twisten gjelder de to tilleggspostene som skal behandles nedenfor.

(2) Entreprenøren krever i tillegg til avbestillingsgebyret vederlag for utført arbeid på 35 000 kroner i henhold «Avtale om vederlag for forberedende arbeider» inngått 4. april 2019, jf buofl § 44. Det framgår av avtalens punkt 3 at ved blant annet avbestilling etter at hovedavtalen er inngått, så har entreprenøren krav på å få utbetalt dette vederlaget.

Problemet er at i den endelige avtalen mellom partene som ble inngått 19. november 2019, er det inntatt en egen klausul om betaling av et avbestillingsgebyr, jf punkt 14. Som det vil framgå av det som sies nedenfor, må denne forstås slik at det beløpet som skal betales, innbefatter utført arbeid fram til igangsettingstillatelse. Dersom entreprenøren mente at forbrukeren var forpliktet til å betale i henhold til den foreløpige avtalen fra våren 2019, er det naturlig at han hadde gjort særlig oppmerksom på dette. Når det ikke er gjort, kan entreprenøren som den profesjonelle part ikke kreve særskilt betalt for forberedende arbeid.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold i at forbrukeren skal betale 35 000 kroner for forberedende arbeid i tillegg til avbestillingsgebyret.

(3) Entreprenøren krever dessuten betalt for *utført arbeid* fra til avbestillingen i tillegg til det avtalte gebyret. Kravet er på til sammen 189 954 (100 000 + 89 954) kroner. Kravet er basert på at avbestillingsgebyret bare dekker entreprenørens krav på erstatning, ikke vederlag for utført arbeid, jf teksten i buofl § 45.

Hvorvidt en gebyrklausul skal anses å innbefatte utført arbeid, må avgjøres gjennom en tolking av den enkelte avtale. I forarbeidene til håndverkertjenestelova er det uttrykkelig presisert at normalerstatningen «også kan omfatte vederlag for utført del av tjenesten», men at det må avgjøres gjennom en tolkning av gebyrklausulen.

Utformingen av gebyrklausulen i avtalen, som er basert på byggblankettens formuleringer, taler etter nemndas synspunkt klart for at utført arbeid er inkludert. I avtalens punkt 14 heter det reservasjonsløst at når forbrukeren betaler før det er gitt igangsettingstillatelse, så «betaler forbruker avbestillingsgebyr» ... «som utgjør kr 317 955,75». Dette etterlater et klart inntrykk av at det ikke kommer andre kostnader i tillegg, hvilket skaper forutberegnelighet for forbrukeren. Dersom meningen hadde vært at entreprenøren dessuten kunne fakturere for eventuelt arbeid i fasen fram til tillatelsen ble gitt, ville det vært naturlig å påpeke dette i klausulen. At man i teksten har vist til buofl § 54, kan ikke være tilstrekkelig. Motsetningsslutningen fra andre ledd, som gjelder senere avbestilling, er også nærliggende. Her presiseres det at entreprenøren både har krav på vederlag og erstatning. Dessuten gir

denne tolkingen god mening. Før igangsettingstillatelse vil det bare dreie seg om forberedende arbeid fra entreprenørens side, en ressursbruk som bør holdes innenfor klare grenser så tidlig i prosjektet. En gebyrklausul vil nettopp kunne virke som en begrensning av slikt arbeid.

Konklusjon: Entreprenøren får ikke medhold i at gebyrklausulen bare omfatter kompensasjon for tap entreprenøren er påført som følge av avbestillingen.

(4) Når det derimot gjelder *endringsarbeid* som er bestilt av forbrukeren etter at hovedavtalen ble inngått den 19. november 2019, har entreprenøren rett til særskilt vederlag. Dette arbeidet kan ikke anses innbefattet at det avbestillingsgebyret som er inntatt i avtalens punkt 14.

Dette dreier seg om i alt seks endringsordrer, se side 92 i saksdokumentene. Nemnda klarer imidlertid ikke å sortere ut de oversendte fakturaene i forhold til disse ordrene. Forbrukeren er derfor først forpliktet til å betale for endringsarbeidene ved at entreprenøren framlegger endringsordrene/endringsmeldingene sammen med spesifiserte fakturaer som viser forbruk av tid og materialer.

Konklusjon: Entreprenøren har rett til vederlag i tillegg til avbestillingsgebyret for utført endringsarbeid etter at avtalen er inngått. Forutsetningen er at han framlegger dokumenter som nevnt ovenfor.

### **3. Konklusjoner**

- Entreprenøren får ikke medhold i at forbrukeren skal betale 35 000 kroner for forberedende arbeid i tillegg til avbestillingsgebyret.
- Entreprenøren får ikke medhold i at gebyrklausulen bare omfatter kompensasjon for tap entreprenøren er påført som følge av avbestillingen.
- Entreprenøren har rett til vederlag i tillegg til avbestillingsgebyret for utført endringsarbeid etter at avtalen er inngått. Forutsetningen er at han dokumenterer sine kostnader.