

Protokoll i sak 1166/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. mai 2020

Saken gjelder: Krav om prisavslag pga. for høyt timeforbruk i forbindelse med tilleggsarbeider.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 28. mars 2018 «Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidshus på forbrukerens tomt». Byggblankett 3425 (s. 7-21). Forbrukeren kjøper da en enebolig med hovedetasje og loftsetasje.

Vederlaget avtales i kontraktens pkt. 5.1 til kr 3 060 000.

Det fremkommer av entreprenørens tilbud med vedlegg datert den 20. og den 28. mars 2018, at boligen leveres klar for maling og det er presisert at gipsplatene ikke er sparklet. Forbrukeren bestiller derfor sparkling og maling av innvendige gipsplater av entreprenøren den 16. november 2018. Arbeidene skal utført som tilleggsarbeid avregnet etter medgått tid og materialer og timesatsen er kr 450 eks. merverdiavgift i flg. kontraktens pkt. 5.1.

Entreprenøren skriver i sitt tilbud at: «Kan ikke gi noe fastpris på slike jobber. Timing vil bli riktig og rettferdig for begge parter. Det vil heller ikke lønne seg for kunden, da vi må «ta i» slik at vi er sikker i et slikt tilfelle»

Forbrukeren skriver i klagen for nemnda at arbeidet utgjorde sparkling og to strøk maling (vegger og himlinger), listefrie tak, maling av gulv-, dør- og vinduslister. Totalt 600 m² gipsplater og 200 m² Walls2paint, hvorav 39,3 m² skulle tapetseres.

Den 11. mars 2019 mottok forbrukeren fra entreprenøren tre bilder av timelistene sammen med et regneark som viste at det var brukt 1095 timer på malerarbeidene i perioden 7. januar 2019 til 13. februar 2019. Entreprenøren krevde betalt for 1085 timer a kr 562,50 inkl. merverdiavgift og kr 33 842,74 for materialer ifølge bilag. Totalt kr 644 154,74 ekskl. merverdiavgift.

Forbrukeren har nå kontaktet en advokat som den 18. mars 2019 reklamerer på timeforbruket som han mener er uforholdsmessig høyt og ikke i tråd med gjengs pris, jf. buofl § 41.

Forbrukeren har innhentet to pristilbud på det malerarbeidet som er gjort og advokaten påpeker i en e-post til entreprenøren den 22. mars 2019 at det med tydelighet viser en betydelig overfakturering og at entreprenørens krav derfor er uforholdsmessig høyt. Innhentede pristilbud er på henholdsvis kr 204 025 eks. merverdiavgift (revidert tilbud kr

284 025) og kr 206 650. Da det har vært kontakt mellom partene om dette forholdet, avslutter advokaten med å skrive at han ser frem til å motta et forslag til løsning slik som han opplever at entreprenøren har signalisert.

Entreprenøren er ikke enig i at timeforbruker er for høyt og har innhentet et tredje tilbud på de samme arbeidene på kr 529 000 eks. merverdiavgift. Det gjennomføres et forhandlingsmøte den 9. april 2019 og entreprenøren foreslår her og ved senere anledninger tre ulike prisavslag som varierer mellom kr 100 000 og kr 135 625 som forbrukeren avslår.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 17. april 2019. Protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 20. august 2019 med krav om kr 290 000 i prisavslag.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 9. oktober 2019. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 25. oktober 2019. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 19. november 2019. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 9. desember 2019. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 12. februar 2020. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 17. mars 2020. Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen (Byggblankett 3425) som partene inngår den 28. mars 2018. Forbrukeren kjøper da en enebolig med hovedetasje og loftsetasje. Boligen skal leveres klar for malerarbeider og forbrukeren bestiller derfor sparkling og maling av innvendige gipsplater som entreprenøren skal utføre som tilleggsarbeid avregnet etter medgått tid og forbrukte materialer. Da forbrukeren den 11. mars 2019 mottar kravet på utført arbeid pålydende kr 644 154,74 ekskl. merverdiavgift, hvorav arbeidet utgjør kr 488 250 (1085 timer a kr 450 ekskl. merverdiavgift) kontakter han en advokat som den 18. mars 2019 reklamerer på at timeforbruket er uforholdsmessig høyt og ikke i tråd med gjengs pris, jf. buofl § 41. Forbrukeren har selv innhentet to pristilbud på det malerarbeidet som er gjort på henholdsvis kr 204 025 eks. merverdiavgift (revidert tilbud kr 284 025) og kr 206 650 eks. merverdiavgift. Advokaten påpeker at dette med tydelighet viser en betydelig overfakturering. Entreprenøren har på sin side innhentet et tredje tilbud på de samme arbeidene som er på kr 529 000 eks. merverdiavgift. Han avviser derfor forbrukerens krav, men gjennomfører allikevel et forhandlingsmøte den 9. april 2019. I dette møte og ved flere senere anledninger foreslår entreprenøren ulike forslag om prisavslag som varierer mellom kr 100 000 og kr 135 625 inkl. merverdiavgift, men forbrukeren avslår alle tilbudene. Boligen overtas ved

overtagelsesforretning den 17. april 2019, men protokollen er ikke fremlagt for nemnda. Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 20. august 2019 med krav om kr 290 000 inkl. merverdiavgift i prisavslag.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukerens advokat reklamerer den 18. mars 2019 på timeforbruket i forbindelse med malerarbeidene fordi det er uforholdsmessig høyt og ikke i tråd med gjengs pris, jf. buofl § 41. Forbrukeren har innhentet to pristilbud på det malerarbeidet som er gjort på henholdsvis kr 204 025 eks. merverdiavgift (revidert tilbud kr 284 025) og kr 206 650 eks. merverdiavgift. Advokaten påpeker at dette med tydelighet viser en betydelig overfakturering.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 20. august 2019 med krav om kr 290 000 i prisavslag.

I tilsvaret den 25. oktober 2019 fremhever forbrukerens advokat at entreprenøren også er enig i at timetallet er høyere enn det han selv hadde forventninger om. Advokaten påpeker også at entreprenørens mangelfulle utførelse av arbeidet medførte dagmulktkrav fra forbrukeren. Dersom entreprenøren mente at tilleggsarbeidet (malerarbeidet) ville føre til forsinkelse, skulle han ha tatt forbehold om dette. For å redusere forsinkelsen og derved redusere dagmulktkravet, ble det utført arbeid parallelt og uten tilstrekkelig organisering og byggeledelse. Advokaten fastholder at de to tilbudene som forbrukeren har innhentet er sammenlignbare og relevante. Videre viser han til entreprenørens oppfatning om at: «*Kan ikke gi noe fastpris på slike jobber. Timing vil bli riktig og rettferdig for begge parter. Det vil heller ikke lønne seg for kunden, da vi må «ta i» slik at vi er sikker i et slikt tilfelle*» og anfører at forbrukeren føler seg ført bak lyset da utført arbeid ligger langt over gjengs pris. Dette underbygges ytterligere av et nytt tilbud på totalt kr 324 600 eks. merverdiavgift hvor arbeidstiden er estimert til 450 til 500 timer som er under halvparten av det entreprenøren har brukt.

I tilsvar den 9. desember 2019 gjentar forbrukerens advokat tidligere anførsler og fastholder kravet om prisavslag på kr 290 000 inkl. merverdiavgift. Det anføres også at deler av malerarbeidet måtte gjøres på ny som følge av støv fra parallelle arbeider og at byggelederen var ny og hadde dette som sitt første prosjekt uten å ha fått tilstrekkelig god oppfølging/opplæring.

I oktober 2019 har forbrukeren innhentet et tredje tilbud på malerarbeidene hvor timeantallet er estimert til mellom 450 og 500 timer. Forbrukeren fastholder derfor at timeantallet som entreprenøren krever er for høyt.

I tilsvar den 17. mars 2020 gjentar forbrukernes advokat tidligere anførsler og fastholder kravet om prisavslag.

Entreprenøren påpeker at han den 9. april 2019 gjennomfører et forhandlingsmøte med forbrukeren i et forsøk på å komme til enighet. I dette møte og ved flere senere anledninger foreslår entreprenøren ulike prisavslag fra kr 100 000 til kr 135 625 som forbrukeren avslår. I juni 2019 innhenter entreprenøren også et tilbud på de samme arbeidene på kr 529 000 eks. merverdiavgift. Arbeidsomfanget er stipulert til ca. 800 timer og entreprenøren avviser derfor forbrukerens krav.

I tilsvaret den 9. oktober 2019 gjentar entreprenøren sine anførsler og påpeker at det riktige omfanget av malerarbeidene som er utført er sparkling, strimling, grunning og to toppstrøk

maling samt at overgangen himling vegg er malt for listefri himling. Entreprenøren anfører også at han har gjort alt han kan for å hjelpe forbrukeren slik at han kunne flytte inn til riktig tid uten unødvendige merkostnader da forbrukeren ellers ville ha blitt forsinket og kommet i dagmulktsposisjon fordi entreprenøren ikke fikk ferdigstilt sine arbeider. Entreprenøren sier seg riktignok enig i at timeforbruket er høyere enn forventet, men går god for det entall timer som er brukt og som han krever oppgjør for, fordi det her er snakk om et komplekst prosjekt. De to tilbudene som forbrukeren har fremlagt for å underbygge sin påstand anfører entreprenøren ikke kan brukes som sammenligningsgrunnlag fordi disse er gitt etter at malerarbeidene var utført. Tilbudet som entreprenøren selv har innhentet er i så fall like betydningsfullt som forbrukerens to tilbud. Entreprenøren avviser også forbrukerens anførsel om at behandling av Walls2paint platene ikke var nødvendig og viser til NS3420-T ny utgave 1.9, Estetiske klasser for malte flater. Entreprenøren fastholder derfor sitt opprinnelig krav på kr 644 154,74 ekskl. merverdiavgift.

I tilsvar den 19. november 2019, den 12. februar 2020 og den 14. april 2020 gjentar entreprenøren nok en gang sine anførsler og påpeker for øvrig at det tredje tilbudet som forbrukeren fremlegger den 23. oktober 2019 på kr 409 500 inkl. merverdiavgift ikke bidrar til å løse tvisten. Entreprenøren fastholder derfor sitt opprinnelig krav på kr 644 154,74 ekskl. merverdiavgift.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever et prisavslag på kr 290 000 inkl. merverdiavgift som tilsvarer 515 timer. Han anfører at entreprenørens krav på kr 805 193 inkl. merverdiavgift som inkluderer 1085 timer, er uforholdsmessig høyt og ikke i tråd med gjengs pris, jf. buofl § 41. Entreprenøren har avvist kravet da forbrukeren uforbeholdent har bestilt malerarbeidene utført etter medgått tid og forbrukte materialer.

Partene har avtalt timepris og påslagsprosent og dette er det ingen tvist om. Dermed gjelder tvisten differansen mellom de 1085 timene som entreprenøren krever betalt for og de 450 – 500 timer som forbrukeren er villig til å betale.

Når det gjelder timearbeid viser nemnda til buofl § 41 2. ledd som har følgende ordlyd:

«I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag».

Nemnda har sett hen til tilbudene som partene har fremlagt. Entreprenøren har innhentet tilbud som viser at 800 timer er riktig timeforbruk og forbrukeren har innhentet tilbud som viser at 450 – 500 timer er riktig timeforbruk. Her fremkommer det en differanse 300 – 350 timer og nemnda må derfor ta stilling til hvor mange timer som må ansees som «nødvendig».

Ut i fra den informasjon som er fremlagt, kommer nemnda til at entreprenøren har krevd betalt for et alt for høyt timeantall. Etter nemndas skjønn burde timeantallet ligge i den størrelsesorden som tilbudene forbrukeren har innhentet viser. Nemnda har imidlertid ikke foretatt befaring og har ingen detaljert beskrivelse av malerarbeidene. Dersom partene ønsker en mer konkret behandling, kan tvisten legges frem for Malermestrenes Skjønnsnemnd.

3. Konklusjoner

- Forbrukeren gis medhold i at riktig timeforbruk skal ligge i den størrelsesorden som tilbudene han har innhentet viser.