

Protokoll i sak 603/2011

for

Boligtvistnemnda

31.01.12

Saken gjelder: Uenighet om sluttoppgjør knyttet til totalrenovering av bolig

1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne skal foreta totalrenovering av en bolig i 2 etasjer med kjeller, opprinnelig oppført i 1954. Grunnmuren består av betong.

Over denne består ytterveggene av teglsteinsforblendede betongblokker og trekonstruksjoner. Det er også trekonstruksjoner i gulv og tak. Taket er tekket med Decra stålplater. (Ser ut som takstein).

Entreprenørens advokat opplyser ubestridt at forbrukerne engasjerte arkitekt og fikk utarbeidet tegninger og beskrivelse for prosjektet. (Ikke fremlagt noen separat beskrivelse for nemnda, men noe beskrivende tekst på tegningene) Med dette som grunnlag innhenter de 4. november 2009 "*prisoverslag*" fra entreprenøren. Dette er i utgangspunktet på kr 2 250 000 inkl mva, men med spesifiserte "*tillegg til overslag*" øker summen til kr 2 675 438. Det listes opp hva som inngår, hva som vil være timeprisen for ekstraarbeider, og hvordan eventuelle materialbestillinger utover tilbudet vil bli fakturert. Blant tilleggene er det en post om:

Pussing utv. std. pussing. (overslag)	kr 85 000 (+ mva)
---------------------------------------	-------------------

Entreprenøren opplyser at tilbudet står ved lag i 60 dager, og at det er basert på "*de senest noterte priser for materialer og arbeidslønn*". Han tar forbehold om eventuelle senere prisstigninger i hht SSB.

Det er åpenbart behov for å få foretatt styrkeberegninger av eksisterende bæresystem, og entreprenøren får oversendt slike fra en konsulent 1. desember 2009. Konsulenten har direkte på arkitekttegningene markert hvilke belastninger som kan opptre, samt angitt nødvendige løsninger. (Kopiene som er fremlagt for nemnda er i liten målestokk og derfor vanskelige å lese) Entreprenøren sender det hele til forbrukerne samme dag med beskjednen: "*Hei, her er puslespillet ditt*".

Partene inngår 10. desember 2009 "*Avtale om arbeider på fast eiendom*" (Byggblankett 3501) I pkt 3 om "*Forberedelser*" heter det at:

Tjenesteyter er forpliktet i nødvendig grad å skaffe seg kunnskap om forholdene på stedet før han skal starte sine arbeider på eiendommen, slik at arbeidene kan utføres uten forsinkelse og fordyrelse. Han skal straks varsle

Når det gjelder de 3 alternativene for pussystemer som forbrukerne ble forelagt av mureren, så hevdes det at alle 3 var av samme "type", og at de ble bedt om å velge blant disse. Det bestrides igjen at det ble opplyst noe om pris, heller ikke da man besiktiget samme type puss på et annet prosjekt. Det hevdes at mureren *da kun* opplyste at det var "*det siste laget i pussingen som skilte*" den aktuelle pussen fra den som var medtatt i det opprinnelige pristilbudet, og at forbrukerne derfor antok at dette siste laget "*kun var marginalt dyrere enn avtalt puss*".

Da pussarbeidet ble utført på forbrukernes bolig, opplyses det at mureren først påførte 3 lag av den "dyre" puss på 2 vegger, mens de 2 andre fikk 2 lag. Da dette var gjort hevdes det at han spurte forbrukerne om de også ville ha et siste lag over det hele. På forespørsel om det ville bli dyrere, hevdes han å ha svart det "*var litt dyrere*". Før dette tidspunktet hevdes det at man aldri snakket om pris, og at forbrukerne derfor hadde grunn til å anta at det bare var dette siste laget som var litt dyrere enn det pristilbudet tilsa. Dermed bestrides det at det ble inngått noen avtale om endring og pris. Uansett anføres det at avtalen ikke ble fulgt opp skriftlig, og at det vil være urimelig om hele tilleggskostnaden stor kr 425 567 skulle kunne veltes over på forbrukerne uten en forutgående skriftlig avtale om det.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret 7. juli 2011. Det bestrides at det er gjort noe uberettiget forsøk på å definere utgifter som "*tilleggsarbeider*" for å skaffe dekning for utgifter som overskrider 15 % av kontraktsummen, for eksempel knyttet til murpuss. I den anledning vises det til oppsettet for tilleggskostnader angitt i brevet fra 4. mars 2011. Disse summerer seg til kr 958 184, og det anføres at det fremgår av de enkelte fakturaene at det virkelig dreier seg om kostnader som kom som tillegg til prisoverslaget. Det vises også til at forbrukerne har betalt faktura 1005202 og 1004276 som gjelder diverse tømmerarbeid og malerarbeid, og at de også har akseptert å betale for flisarbeidene medtatt i faktura 1005203, samt for en del av murerarbeidet. Dermed anføres det at forbrukerne må anses å ha akseptert at disse arbeidene utgjør tilleggsarbeider. Det hevdes også at forbrukerne, i hht e-posten fra deres advokat fra 17. februar, har akseptert å betale faktura 1004710 for ekstraarbeid med festemidler til teglsteinsmuren. Det bestrides dermed at vederlaget for tilleggsarbeidene skal anses som inkludert i prisoverslaget, med henvisning til buofl § 41, 3. ledd.

Advokaten hevder at partene i møtet 16. februar var enige om at de tilleggene som entreprenøren har fakturert for, *er* å anse som tilleggsarbeider, og at det også er enighet om at revidert prisoverslag utgjør kr 2 945 768 inkl mva. Det hevdes for øvrig at forbrukerne i møtet refererte til utsagnet fra deres advokat om at de "*bare måtte kjøre på*" med krav om dagmulkt, og at advokaten *da* ikke benektet at han hadde oppfordret dem til det.

Når det gjelder murpuss fastholdes tidligere utsagn, men det poengteres at forbrukerne aldri spurte verken entreprenøren eller mureren om priskonsekvensen av å velge den dyre pussløsningen fremfor standard puss. Advokaten gir for øvrig uttrykk for at hun mener at spørsmålet om betaling for puss ikke egner seg for behandling i nemnda "*da utfallet er avhengig av hva som ble sagt mellom innklagede og murer da valg av puss ble bestemt*". Det hevdes at dette derfor forutsetter at partene avgir muntlig forklaring.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Byggblankett 3501, basert på håndverkertjenestelovens bestemmelser, er benyttet som kontrakt mellom partene. Arbeidene med totalrenovering er imidlertid så omfattende at de kommer inn under bustadoppføringslova, jf buofl § 1 siste ledd siste punkt som bestemmer at

”Full ombygging skal reknast likt med oppføring”. Med mindre annet framgår av lovens enkelte bestemmelser, er bustadoppføringslova ufravikelig, jf buofl § 3. Dette innebærer at partene ikke kan avtale vilkår som er dårligere for forbrukeren enn det som følger av bestemmelsene i bustadoppføringslova. Ved bedømmelsen av tvistespørsmålene vil derfor bustadoppføringslovas system og ufravikelige regler bli lagt til grunn med mindre byggblankett 3501 kan sies å gi forbrukeren bedre rettigheter.

2.2 Krav om dagmulkt

Forbrukerne krever dagmulkt fra 1. juni 2010 for forsinket ferdigstillelse. De viser til kontraktens pkt 16.1 om at entreprenøren skulle fullføre sine ytelser innen slutten av mai 2010, mens deres advokat i et brev fra 14. oktober 2010 hevder at eiendommen ikke var *”sikret”*, og kunne *”regnes som beboelig”* før 13. august. Dermed beregnes det maksimal dagmulkt stor kr 267 544 for 50 dager, etter en dagsats på 2 promille av det samlede vederlaget, i hht kontraktens pkt 17.2.

Entreprenøren avviser kravet ved å vise til at han fremsatte krav om fristforlengelse i sitt brev fra 26. mai 2010. Begrunnelsen er *”en meget hard vinter og mer utfordringer enn vi har sett for oss”*. Vinteren opplyses å ha ført til at utvendige arbeider ikke kunne ferdigstilles som planlagt. Det opplyses også at forsinkelsen skyldes *”skjæring av nye vinduer og dels at teglsteinsmuren ikke var festet til huset”*. I tillegg vises det til andre ekstraarbeider, og at man måtte vente litt på rørleggeren.

Forbrukernes advokat erkjenner at overnevnte krav om fristforlengelse ble fremsatt. Han påpeker imidlertid at det først kom omtrent da arbeidene skulle vært fullført i hht kontrakt, og anfører at forbrukerne ikke *”er blitt behørig varslet om forsinkelsen”*.

Entreprenøren hevder videre at forbrukerne under byggeperioden klart ga uttrykk for at det ikke gjorde noe om arbeidet ikke ble ferdigstilt til slutten av mai 2010 så lenge de kunne få utføre sine egeninnsatsarbeider parallelt med entreprenørens arbeider. Han opplyser at han godtok betingelsen. Dermed anføres det at partene var enige om å fravike ferdigstillelsesfristen angitt i kontrakten. Det hevdes at denne enigheten også gjenspeiles ved at forbrukerne *selv* verken varslet eller fremmet noe krav om dagmulkt, da *det* først ble gjort etter at de tok kontakt med advokat, og han fremmet kravet i brevet fra 4. juni 2010.

Entreprenørens advokat hevder at entreprenøren da stilte spørsmål til forbrukerne om hvorfor de *nå* fremmet krav om dagmulkt, og at de da svarte at *”Advokaten har sagt at her måtte de bare kjøre på”*. Uttalelsen hevdes å underbygge påstanden om at partene faktisk hadde en muntlig avtale som beskrevet, og at det dermed ikke foreligger grunnlag for dagmulkt.

Forbrukernes advokat opplyser imidlertid at han *”ikke kjenner seg igjen i utsagnet”*.

Entreprenøren viser for øvrig til at forbrukerne har beregnet dagmulktbeløpet ut i fra opprinnelig prisoverslag, uten å ta hensyn til fratrukket stort kr 113 900 for mur- og flisarbeider. Beregningsgrunnlaget for eventuell dagmulkt hevdes derfor å bli kr 2 561 538 inkl mva.

Nemnda vil innledningsvis påpeke at et krav om fristforlengelse i utgangspunktet skal varsles raskt etter at de fristforlengende forholdene oppdages, jf buofl § 11 siste ledd. Et slikt varsel er imidlertid ikke nødvendig dersom partene har blitt enige om at entreprenøren skal tilstås en forlengelse av sluttfristen. I foreliggende sak finner nemnda at det forelå en slik enighet. Forbrukerne har ikke bestridt at entreprenøren lot dem utføre egeninnsatsarbeider parallelt med hans arbeider, under en muntlig avtalt *forutsetning* om at de skulle se bort i fra avtalt

ferdigstillelsesdato i kontrakten. Det er ikke noe krav om skriftlighet for en slik avtale. Nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at partene *var* enige om å fravike ferdigstillelsesfristen angitt i kontrakten, og at det dermed forelå en bindende muntlig avtale om det. Forbrukerne gis således ikke medhold.

2.3.1 Partenes anførsler om tilleggsbestillinger/tilleggsarbeid

Entreprenøren skriver til forbrukerne 18. februar 2010, under overskriften "*Varsel om ekstrakostnader*".

Grunnet mye dårligere murer i huset enn antatt, vil det komme ekstrakostnader utenom prisoverslaget.
Dette fordi vi måtte ha nye dimensjoneringsringer med mye stål inn i veggene.
Vi kunne ikke bruke eksisterende tak, som var beregnet
Vi måtte inn med nye bjelkelag
Teglstein var ikke festet

Det opplyses at kostnaden kan komme opp i ca kr 100 000, og at "*det vil bli lagt frem tall fortløpende*".

Nytt varsel følger 26. mai 2010. Det vises til tidligere beskjed om at prosjektet "*har vært mer utfordringer enn tidligere forventet*". Entreprenøren opplyser at han derfor vil benytte seg av sin rett til å overstige prisoverslaget med 15 %. Dersom forbrukerne ønsker nødvendig dokumentasjon vil det bli fremlagt.

Totalt i byggesaken har entreprenøren fremsatt krav om tilleggsbetaling for:

Tillegg for	Beløp	Fakturanummer
Puss av mur	531 000	1005203
Fliser	98 377	1005203
Teglvegg (forankring)	56 542	1004710
Diverse arbeider	138 990	1005202
Maler	133 375	1004276
Totalt	958 184	

Overstående hevdes å ha ligget til grunn under et møte som partene avholdt 16. februar 2010, og entreprenøren hevder at det var enighet om tallene. Entreprenøren hevder at det bare er de ytelsene som er medtatt og opplistet i prisoverslaget som ikke kan overskrides vesentlig, med en øvre grense på 15 % i hht buofl § 41, 3. ledd og håndverkertjenestelovens § 32. Dermed anfører han at de tilleggsarbeidene som *måtte* gjøres, og som ikke kunne forutses ved forundersøkelsen før tilbudet ble gitt, må blir å anse som tilleggsarbeider som ikke omfattes av 15-prosentregelen. Entreprenøren viser også til at forbrukerne *har* betalt overnevnte fakturaer 1005202 og 1004276, og at de også har akseptert å betale for flisarbeidene medtatt i faktura 1005203, samt for en del av murerarbeidet. Dermed anføres det at forbrukerne må anses å ha akseptert at disse arbeidene *virkelig* utgjør tilleggsarbeider. Det hevdes også at forbrukerne, i hht e-posten fra deres advokat fra 17. februar, har akseptert å betale faktura 1004710 for ekstraarbeid med festemidler til teglsteinsmuren. Det kreves det at vederlagene for tilleggsarbeidene *ikke* skal anses som inkludert i prisoverslaget med tillegg av 15 %, men komme som tillegg til dette.

Entreprenørens advokat har i tilsvar fra 4. mars 2011 fremlagt følgende økonomiske oversikt:

Prisoverslag inkl mva
- mur

kr 85 000

kr 2 675 438

- flis	<u>kr 6 120</u>	
Totalt, ekskl mva	kr 91 120	
+ 25 %	<u>kr 22 780</u>	kr 113 900
Revidert prisoverslag		kr 2 561 538
+ 15 %		<u>kr 384 230</u>
Revidert prisoverslag, inkl 15 %		<u>kr 2 945 768</u>

Fakturert for kontraktsarbeider

Totalt fakturert		kr 4 090 092
- tilleggsarbeider		<u>kr 958 184</u>
Fakturert for opprinnelig avtalte arbeider		kr 3 131 908
- revidert prisoverslag inkl 15 %		<u>kr 2 945 768</u>
Fakturert for mye		<u>kr 186 140</u>

Det erkjennes dermed at entreprenøren har fakturert for meget for de ytelsene som er medtatt i det opprinnelige prisoverslaget, og at han derfor selv må bære kostnaden stor kr 186 140 for dette. Da det vises til at entreprenøren tidligere har fremsatt krav om betaling av kr 963 100, korrigeres kravet om betaling til kr 776 960.

Forbrukerne hevder via sin advokat at det krevde pristillegget på 15 % kun skyldes manglende forundersøkelser fra entreprenørens side, og at dette er i strid med kontrakten, åpenbart med henvisning til pkt 3 og 4. Det anføres også at det er i strid med buofl § 7 å velte slike utgifter over på forbrukerne. Det vises til at entreprenøren ikke tok noe forbehold om å gjøre ytterligere undersøkelser da han ga sitt tilbud.

Når det gjelder statiske beregninger for husets bæresystem, anføres det at disse faktisk forelå 10 dager *før* kontrakten ble signert, med henvisning til e-posten fra 1. desember 2009. Det opplyses imidlertid at arbeidene ble igangsatt flere uker *før* dette, til tross for at kontrakten ikke ble signert før 10. desember. Det vises til at entreprenøren hverken varslet om høyere pris eller behov for ytterligere undersøkelser da kontrakten ble signert. Forbrukerne hevdes ikke å kjenne til om det ble foretatt statiske beregninger etter kontraktsinngåelsen.

Dermed anføres det at entreprenøren, *"som et utgangspunkt"*, ikke har anledning til å kreve betaling ut over kontraktsummen, og at han heller ikke har *"ubetinget rett til å øke summen med 15 %"*. Med henvisning til takstmannsrapporten fra 28.juni 2011, vises det til at hele huset var strippet slik at bærekonstruksjonene for gulv, tak og vegger var fullt synlige da *"pris ble gitt og tilbudet akseptert"*, og at behovet for å gjøre undersøkelser av murens beskaffenhet var tema ved flere anledninger på den tiden. Det anføres at entreprenøren ikke foretok slike undersøkelser, til tross for at han gjentatte ganger hevdes å ha blitt oppfordret til det av forbrukerne. Det anføres også at entreprenørens ingeniør først foretok nødvendige statiske beregninger 1 måned *etter* igangsettelsen, og at det da ble avdekket at bærekonstruksjonene ikke var tilstrekkelige. Dermed anføres det at *"15-prosentregelen"* ikke kan praktiseres slik entreprenøren gjør, da det ville innebære at den ville fungere som en slags *"reservetank"* for entreprenøren, uavhengig av om årsaken til kostnadsoverskridelsene ligger hos entreprenøren eller ei. Det erkjennes imidlertid at teglsteinsmurenes tilstand *"vanskelig lot seg avdekke gjennom forhåndsundersøkelser"*, og der derfor ikke var mulig å forutse *"svikt og utrasing av mur"* før utvidelsen av vindusåpninger ble foretatt. Advokaten anføres imidlertid at merkostnaden for dette forholdet må være begrenset oppad til kr 100 000, med henvisning til beskjeden i entreprenørens brev fra 18. februar.

Entreprenørens advokat hevder på sin side at teksten i kontraktens pkt 4, kun angir entreprenørens plikt til å skaffe seg *"kunnskap om forholdene på stedet før han starter sine arbeider"*, og at det her *kun* siktes til forhold som *"grunnforhold, tilkomst- og lagringsmuligheter, forhold til naboer m.m."*. Det anføres at dette også fremgår av siste

setning som pålegger entreprenøren å varsle ”om tiltak forbrukeren må ha gjennomført før tjenesteyteren skal starte sine arbeider, herunder tiltak for å ta vare på materialer, utstyr m.m.”. Det bestrides for øvrig at entreprenøren har forsømt sin veiledningsplikt i hht buofl § 7.

Når det gjelder utgifter til forsterkning av bærekonstruksjonene, har entreprenøren fremlagt et oppsett som viser at hans kostnader forbundet med ekstra stålførsterkninger utgjorde kr 193 000 + mva, dvs kr 241 000. Av dette opplyses det at forbrukerne selv har betalt kr 55 000. Hans advokat hevder samtidig at det fremgår av tallene at ca kr 330 000 av kr 384 000, som utgjør 15 % av prisoverslaget, er knyttet til andre arbeider enn til montering av stålbjelker. Dermed hevdes det at entreprenøren uansett har rett til å overstige prisoverslaget for disse arbeidene, og det kreves at forbrukerne betaler beløpet kr 330 000 inkl mva.

Entreprenørens viser til at det opprinnelige prisoverslaget som ligger til grunn for avtalt vederlag i kontrakt, var basert på tegninger og beskrivelse som forbrukerne selv hadde fått utarbeidet av arkitekt, og at det i dette ikke var angitt ”tiltak for å ivareta bæringen”. Prisoverslaget var dermed *kun* basert på fremlagt prosjekteringsmateriale, samt befaringen på byggeplassen. Entreprenøren hevder at han under befaringen ga beskjed til forbrukerne og deres arkitekt om at ”det måtte engasjeres en bygningsteknisk ingeniør for å få foretatt statiske beregninger av bæringen og av utstikket på boligen”. Årsaken til at det kun ble gitt et prisoverslag fremfor fast pris opplyses å ha vært at ”kostnadsomfanget forbundet med eventuelle forsterkninger på dette tidspunktet var usikre”. Det hevdes at forbrukerne bestilte statiske beregninger *etter* at kontrakten var inngått, og at disse viste at det var behov for å legge inn forsterkninger i form av stålbjelker enkelte steder. (Forbrukerne har imidlertid som nevnt ovenfor dokumentert at statiske beregninger ble fremskaffet av entreprenøren hele 10 dager *før* kontrakten ble signert)

2.3.2 Nemndas synspunkter

2.3.2.1 15-prosentsregelen

Nemnda legger til grunn at kontrakten mellom partene er basert på et prisoverslag fra entreprenøren datert 4. november 2009, stort kr 2 675 438 inkl mva, med oppgitte tillegg for spesifiserte ytelser. Prisoverslaget er gitt med grunnlag i tegninger med noe beskrivende tekst, fremskaffet av forbrukerne, men etter at entreprenøren selv har foretatt befaring av bygningen. På dette tidspunktet fremstår denne som fullstendig ribbet innvendig slik at bærekonstruksjonene i gulv, vegger og tak er fullt synlige. Entreprenørens prisoverslag inneholder ikke noen opplysninger om kostnader til eventuelle nødvendige forsterkninger av bæresystemet, og tilbudet tar ikke noe forbehold mot slike. Partene er åpenbart uenige om hva som ble omtalt ved forhåndsbefaringen. Forbrukerne hevder at de oppfordret entreprenøren til ytterligere undersøkelser, mens entreprenøren hevder at han ga beskjed både til arkitekten og forbrukerne om at det måtte engasjeres en bygningsteknisk ingeniør til å foreta statiske beregninger for å undersøke om bærekonstruksjonene var sterke nok. Fremlagt dokumentasjon med angivelse av nødvendige forsterkninger, viser at beregningene forelå 10 dager *før* kontrakten ble signert, men forbrukernes advokat opplyser ubestridt at arbeidene faktisk ble igangsatt flere uker tidligere.

Entreprenøren kan i utgangspunktet fakturere forbrukerne for de ytelsene som er angitt i prisoverslaget, og som ligger til grunn for kontrakten. Det aksepteres at de oppgitte prisene ikke er eksakte, og at han derfor har anledning til å fakturere høyere beløp dersom hans

utgifter viser seg å bli høyere enn stipulert. Det er imidlertid en øvre grense, i hht buofl § 41, 3 ledd, der det heter at fakturabeløpet ikke får ”...*overstige den oppgitte summen vesentlig, og høgst med 15 prosent*”. Dette betyr at entreprenøren har anledning til å fakturere forbrukerne for et beløp som overskrider prisoverslaget med inntil 15 %, men tillegget må ha direkte sammenheng med de ytelsene som prisoverslaget omfatter, eller de ytelsene som forbrukerne hadde grunn til å anta var medtatt. Krav om betaling for ytelser ut over dette må dreie seg om tillegg som ikke kan anses å være omfattet av tilbudet. Slike tillegg vil dermed være omfattet av bestemmelsene i buofl § 42 om ”*Justering for endringer og tilleggsarbeid*”.

I angjeldende sak har entreprenørens advokat fremlagt en økonomisk oversikt som viser at prisoverslaget, etter fratrekk for pussarbeid og fliser utgjør kr 2 561 538, og at 15 % av dette blir kr 384 230. Forbrukerne har ikke bestridt innholdet i oppstillingen, eller at partene i møtet 16. februar 2011, faktisk var enige om tallene. Det hevdes imidlertid at entreprenøren ikke har anledning til å fakturere ut over kontraktsummen.

Nemnda kommer til at entreprenøren må innrømmes en betydelig grad av frihet til å fakturere forbrukerne ut over prisoverslaget, så lenge han ikke overskrider et tillegg på 15 %. Han har anledning til å ”bomme” på en hver post i sitt prisoverslag, og det er ikke noen regel som tilsier at han må spesifisere de enkelt tilleggene, men han må på en eller annen måte sannsynliggjøre at grunnlaget for tillegget er til stede. I angjeldende sak har han dokumentert å ha hatt betydelige utgifter til forsterkning av bæresystemet og til utbedring av festeanordningene for teglsteinsforbendingen. (Se nedenstående pkt 2.2) Nemnda legger også til grunn at en oppgave med totalrenovering av en eldre bygning normalt vil medføre tilleggsutgifter som ikke enkelt kunne forutses. På den annen side må entreprenøren akseptere at krav om dekning for tilleggs kostnader som hevdes ikke å være omfattet av tilbudet, blir underlagt en kritisk og ”romslig” tolkning i favør av forbrukerne. Etter dette kommer nemnda til at entreprenøren kan fakturere et tillegg på 15 %, stort kr 401 315,70 i hht nedenstående beregning i pkt 3.0.

Nemnda vil bemerke at det beløpet partene selv har operert med, kr 384 230 er beregnet etter at prisoverslaget har blitt nedjustert for puss og fliser. Nemnda kan imidlertid ikke se at det er noe grunnlag for denne nedjusteringen, da begge postene inngår i det entreprenøren har fakturert, selv om det har kommet tillegg til disse.

2.3.2.2 Tillegg for forankring teglsteinsmur

Entreprenøren har fremsatt krav om at forbrukerne skal betale kr 56 542,51 for nødvendig forankring av teglsteinsmuren. Han viser til at det ikke var mulig å forutse tilstanden til innfestingen da han besiktiget bygget før pristilbudet ble gitt, og at tilstanden først kom til syne da han skulle lage større åpninger for nye vinduer.

Forbrukerne bestrider ikke at forholdet ikke kunne avdekkes ved besiktigelsen forut for tilbudet, men de anfører at kravet ikke kan anses å komme i tillegg til det entreprenøren kan fakturere innenfor 15-prosentsregelen, da han ikke tok noe forbehold om dette i sitt tilbud.

Nemnda finner det uklart om dette må anses som et tillegg eller om det ligger innenfor det som omfattes av 15-prosentsregelen. Imidlertid kommer nemnda til at forholdet uansett fanges opp av buofl § 42 om at:

Partene kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

I angjeldende tilfelle ble det ikke inngått noen skriftlig avtale før tilleggsarbeidene ble igangsatt. Som den profesjonelle part, burde entreprenøren ha innsett at det kunne være svakheter med teglsteinsmurens innfesting, og at *det* ville medføre ekstraarbeid og ekstrakostnader. Han tok ikke noe forbehold om dette i sitt tilbud. Nemnda kommer til at forbrukerne ikke *"måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre"* til krav om tilleggsbetaling. Entreprenøren gis således ikke medhold.

2.3.2.3 Tillegg for puss og pussarbeider

Entreprenøren krever at forbrukerne skal betale en tilleggsregning for puss av utvendig teglsteinsmur stor kr 531 817 inkl mva. $((175\,214,14 + 69\,000 + 181\,240) \times 1,25)$

Han viser til at han i hht sitt tilbud skulle levere standard utvendig pussing for en anslått pris stor kr 85 000 + mva. Han opplyser imidlertid at forbrukerne *"bestilte en dyrere puss direkte av murer"*, og krever at de derfor må betale tilleggskostnaden for dette. Entreprenøren påstår at forbrukerne fikk beskjed av mureren om at den typen pussystem som de valgte var dyrere enn den opprinnelige, da det valgte systemet regnes som *"Mercedes når det kommer til puss"*. Det vises også til at forbrukerne, da de fikk henvendelsen fra mureren, lurte på hvordan denne pussen så ut i virkeligheten, og at de derfor ble forevist et *"tilsvarende prosjekt til kr 500 000 som nesten var ferdig"*. Det hevdes at de da ga uttrykk for at det var dette pussystemet de ville ha, og at det dermed *ble* inngått *"avtale om endringen og ca pris for denne"*. Uansett hevdes det at forbrukerne måtte forstå at det valgte pussystemet var dyrere og ville føre til et krav om tilleggsbetaling av ca kr 500 000, med henvisning til buofl § 42, 3. ledd om justering av vederlag.

I det siste tilsvaret fra entreprenørens advokat fra 7. juli opplyses det for øvrig at forbrukerne aldri spurte verken entreprenøren eller mureren om priskonsekvensen av å velge den dyre pussløsningen fremfor standard puss. Det gis også uttrykk for at spørsmålet om betaling for puss ikke egner seg for behandling i nemnda da *"utfallet vil være avhengig av hva som ble sagt mellom innklagede og murer da valg av puss ble bestemt"*, noe som forutsetter at partene avgir muntlig forklaring.

Forbrukerne bestrider ikke at de av mureren ble forevist 3 alternativer for pusssystemer, men de hevder at alle 3 var av samme "type", og at de *kun* ble bedt om å velge blant disse. De bestrider at det ble opplyst noe om pris, heller ikke da de sammen med mureren besiktiget samme type puss på et tilsvarende prosjekt. De hevde at mureren *kun* opplyste at det var *"det siste laget i pussingen som skilte"* den aktuelle pussen fra den som var medtatt i det opprinnelige pristilbudet. Dermed anfører de at de hadde grunn til å tro at det bare var dette siste laget som *"kun var marginalt dyrere enn avtalt puss"*.

Forbrukerne opplyser for øvrig at da pussarbeidet ble utført på deres bolig, så hadde mureren først påført 3 lag av den "dyre" pussen på 2 vegger, mens de 2 andre hadde fått påført 2 lag. Da dette var gjort hevder de at mureren spurte dem om de også ville ha et siste lag over det hele. På forespørsel om *det* ville bli dyrere, hevdes det at mureren svarte at det *"var litt dyrere"*. Før dette tidspunktet hevdes det at det aldri ble snakket om pris, og forbrukerne hevder at de derfor hadde grunn til å anta at det bare var dette siste pusslaget som var litt dyrere enn det som var medtatt i pristilbudet. Dermed bestrider de at det ble inngått noen avtale om endring og pris.

Innledningsvis vil nemnda påpeke at det foreligger tilstrekkelig skriftlig grunnlag til å kunne behandle forholdet.

Nemnda legger til grunn at forbrukerne valgte en annen pussemetode enn opprinnelige avtalt og at dette innebærer en endring av avtalen. Når det gjelder entreprenørens rett til justering av vederlaget som følge av endringer, reguleres forholdet av buofl § 42. Hovedregelen er at vederlagsjustering skal avtales skriftlig og særskilt som en del av endringsbestillingen, jf første ledd, eller at entreprenøren varsler om slik justering raskt etter bestillingen (én til to uker) og før arbeidene igangsettes, jf andre ledd a) og kommentarene til bestemmelsen i Ot prp nr 21 (1996–97) side 74. Dersom dette ikke gjøres, er entreprenørens rett til vederlagsjustering avhengig av at forbrukerne "*måtte skjøne*" at endringen ville føre til et slikt krav som framsettes av entreprenøren, jf andre ledd b).

I foreliggende sak er det reserveregelen i buofl § 42 andre ledd b) som entreprenøren må påberope seg. Nemnda finner det klart at forbrukerne ikke "*måtte skjøne*" at endringen av pussarbeidene skulle føre til en slik økning av vederlaget som entreprenøren har krevd. Forbrukerne har imidlertid erkjent at de ble informert om at det siste pusslaget ville medføre en ekstrakostnad dersom de valgte dette. Nemnda kommer derfor til at de skal betale tillegg for *ett* pusslag, skjønnsmessig fastsatt til kr 30 000. Med dette vil de i alt ha betalt kr 136 250 for puss, da kr 106 250 inkl mva er medtatt i opprinnelig prisoverslag.

2.3.2.4 Tillegg for diverse

Entreprenøren har fakturert forbrukeren kr 138 990 for diverse spesifiserte tilleggsleveranser og arbeider.

Forbrukerne har betalt fakturaen.

Det er noe uklart for nemnda om forbrukerne krever at disse tilleggsleveransene skal anses å ligge innenfor de 15 % eller ei, eller om de aksepteres som tillegg ut over dette. Nemnda kommer imidlertid til at det, ut i fra fakturateksten, klart fremgår at det her dreier seg om tilleggsbestillinger ut over det som er medtatt i prisoverslaget.

2.3.2.5 Tillegg for maler og fliser

Entreprenøren har fakturert forbrukerne for fliser og flisarbeid med kr 98 277, og for maler med kr 133 375. Begge beløp er betalt. Det fremgår av fakturaen for fliser at kr 7 650 inkl mva var medtatt i opprinnelig prisoverslag, slik at kr 90 627 utgjør det "*rene*" tillegget.

Nemnda legger til grunn at forbrukerne ved sin betaling har akseptert dette som tillegg ut over prisoverslaget.

2.4 Økonomisk sluttoppstilling

Opprinnelig prisoverslag	kr 2 675 438
+ 15 %	kr 401 315,70
Justert prisoverslag, inkl 15 %	<u>kr 3 076 753,70</u>
Tillegg som entreprenøren har fått medhold i at han kunne/kan fakturere i tillegg til 15 %:	
- for ekstra pusslag	kr 30 000
- for diverse tilleggsleveranser og arbeider:	kr 138 990
- for maler	kr 133 375
- for flisarbeid	<u>kr 90 627</u>

Sum tillegg ut over 15 %	<u>kr 392 902</u>
Totalt beløp som entreprenøren kunne/kan fakturere	kr 3 469 655,70

3. Konklusjoner

- Entreprenøren gis anledning til at fakturere et tillegg til oppgitt prisoverslag på 15 %, dvs kr 401 315,70.
- I tillegg kan han fakturere kr 392 902 for diverse ytelser som ikke anses som omfattet av opprinnelig prisoverslag
- For øvrig gis partene ikke medhold

forbrukeren om forholdene ikke er slik som forutsatt. Han skal likeledes varsle forbrukeren om tiltak forbrukeren må ha gjennomført før tjenesteyteren skal starte sine arbeider, herunder tiltak for å ta vare på materialer, utstyr m.m.

I pkt 4.1 opplyses det at:

Tjenesteyter har den 25.09.09 utført undersøkelser og rådgiving i forbindelse med oppdraget forut for avtaleinngåelsen

Det er imidlertid ikke nærmere presisert hva dette konkret gikk ut på.

I pkt 17.2 avtales det at det ved en eventuell forsinket overlevering ikke kan kreves dagmulkt for mer enn 50 kalenderdager. Dagsatsen skal være 2 promille av det samlede vederlaget.

I pkt 13.3.1 markeres det at arbeidet skal utføres som *"Regningsarbeid med prisoverslag"* for et *"samlet vederlag kr 2 675 438"*. Det vises til at vederlaget i hht håndverkertjenesteloven § 32 ikke kan overstige det *"oppgitte prisoverslaget vesentlig, og i alle fall ikke med mer enn 15 %"*. Av pkt 5.1 fremgår det at tilbudet fra 4. november inngår som kontraktsdokument. Det samme gjør tegninger datert 08.09.09.

I punkt 16.1 avtales det at *"tjenesten skal være sluttført senest i slutten av mai 2010"*.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 18. februar 2010. Under overskriften *"Varsel om ekstrakostnader"* skriver han at:

Grunnet mye dårligere murer i huset enn antatt, vil det komme ekstrakostnader utenom prisoverslaget.
Dette fordi vi måtte ha nye dimensjonerer med mye stål inn i veggene.
Vi kunne ikke bruke eksisterende tak, som var beregnet
Vi måtte inn med nye bjelkelag
Teglstein var ikke festet

Det opplyses at kostnaden kan komme opp i ca kr 100 000, og at *"det vil bli lagt frem tall fortløpende"*.

Nytt varsel følger 26. mai 2010. Det vises til tidligere beskjed om at prosjektet *"har vært mer utfordringer enn tidligere forventet"*. Entreprenøren opplyser at han derfor vil benytte seg av sin rett til å overstige prisoverslaget med 15 %. Dersom forbrukerne ønsker nødvendig dokumentasjon vil det bli fremlagt.

Entreprenøren skriver til forbrukerne 26. mai 2010 under overskriften *"Fristforlengelse"*. Begrunnelsen er *"en meget hard vinter og mer utfordringer enn vi har sett for oss"*. Vinteren opplyses å ha ført til at utvendige arbeider ikke kunne ferdigstilles som planlagt. Det opplyses også at forsinkelsen skyldes *"skjæring av nye vinduer og dels at teglsteinsmuren ikke var festet til huset"*. I tillegg vises det til andre ekstraarbeider og at man måtte vente litt på rørleggeren. Dermed anmodes det om fristforlengelse med 1½ måned, med ny frist for ferdigstilling til midten av juli.

Forbrukerne søker juridisk bistand i sitt forsikringsselskap, og advokaten skriver til entreprenøren 4. juni 2010. Det opplyses, med henvisning til kontraktens avtalte byggetid, at forbrukerne vil kreve dagmulkt fra 1. juni. Det hevdes videre at det ikke foreligger noe grunnlag for å kreve dekning for ekstrakostnader. Begrunnelsen oppgis å være at hele huset var *"nedstrippet slik at murene var synlige før arbeidene ble igangsatt"*, og at behovet for å gjøre undersøkelser av murens beskaffenhet var tema ved flere anledninger på den tiden. Det

anføres at entreprenøren ikke foretok slike undersøkelser, til tross for at han gjentatte ganger ble oppfordret til det av forbrukerne.

Forbrukerne bestrider videre at det foreligger noe grunnlag for å kreve ekstrabetaling for utskifting av bjelkelag, da det anføres at dette var fullt synlig da *"pris ble gitt og tilbudet akseptert"*. Det opplyses at hele huset da var strippet slik at bare yttervegger gjenstod, samtidig som innertak var revet slik at kun yttertaket gjenstod.

Når det gjelder bærekonstruksjonene hevdes det at entreprenørens ingeniør først foretok befaring etter at arbeidene hadde startet. Dermed anføres det at årsaken til prisoverskridelsene skyldes manglende forundersøkelser både knyttet til svakheter i murene og takets bæreevne. Advokaten finner det urimelig at forbrukerne skal måtte bære risikoen for dette, da det er entreprenøren som er den profesjonelle parten. Det opplyses at det nå vil bli engasjert en fagkyndig takstmann for *"vurdering av oppdragets utførelse"*.

Entreprenøren sender 22. juni 2010 faktura stor kr 133 375 for malerarbeid inkl tillegg for *"mange farger"*. Denne betales. (Fakturaen er imidlertid ikke medtatt i forbrukerens senere oppsett over hva som er betalt, trolig fordi malerarbeidet ikke var medtatt i opprinnelig tilbud)

Forbrukernes forsikringsselskap engasjerer takstmann som fremlegger rapport 28. juni 2010. Han viser til et avholdt møte med entreprenøren, samt befaring, og lister opp følgende årsaker til *"forsinkelser og merkostnader"*:

- Mye snø og kaldt vær. Vannet frøs i mellom blokkene. Derfor måtte de være mer varsomme med arbeidet.
- Teglsteinsmuren som raste delvis ut, måtte festes bedre til huset. Betongdrager under teglstein ble laget. Ekstra betongdragere over vinduer.
- Planen til «entreprenøren» var å legge ståldragere i bjelkelag mellom første og andre etasje, slik at karnappen ble holdt oppe av dette, men det ville ikke konsulenten godta.
- Mye stål i konstruksjonen ble løsningen. Bjelkelag på hemsene var for svakt i forhold til nye forskrifter og krav. Dette ble forsterket med nytt. Takkonstruksjonen er revet av og bygget opp på ny. Se vedlagte plantegninger som viser ståldragere i møne og på *"kryss og tvers"*. (Ikke fremlagt for nemnda)
- På grunn av alle ståldragere som skulle ha opplegg på murblokkene, førte dette til at det måtte lages ekstra forsterkninger over vinduer hvor punktlast ble ført ned på blokkene. Blokker var for dårlige til å ta opp disse lastene.
- Kunden ønsket fiberpuss på mursteinfasaden.
- Kunden utfører en del arbeid selv og ved egen innleid hjelp. Deler av dette har ført til merarbeid for snekkerne.

I rapporten er det medtatt en rekke fotografier. Noen av disse er åpenbart ikke tatt av takstmannen. Disse viser bl.a. hvordan bygningen fremstod innvendig *"før kontrakt ble undertegnet"*, og arbeider med utbedring og forsterking av takkonstruksjonen.

Takstmannen tar selv fotografier av murstein som raste ut etter at vindusåpning var utvidet, forsterkninger over vinduer og på murkrone, og bilder av fasader.

Forbrukernes advokat skriver til entreprenøren 2. juli 2010, og vedlegger overnevnte rapport. Han viser til entreprenørens undersøkelsesplikt i hht kontraktens pkt 3 og 4.1, og anfører at entreprenøren ikke tok noe forbehold *"om å gjøre ytterligere undersøkelser"*. Det hevdes at entreprenøren *"som et utgangspunkt"* ikke har anledning til å kreve betaling ut over kontraktsummen, og at han heller ikke har *"ubetinget rett til å øke summen med 15 %"*. Med henvisning til takstmannsrapporten hevdes det at det kun var teglsteinsmurenes tilstand som *"vanskelig lot seg avdekke gjennom forhåndsundersøkelser"*, og det erkjennes at det derfor ikke var mulig å forutse *"svikt og utrasing av mur"* da utvidelsen av vindusåpning ble foretatt. Det anføres imidlertid at merkostnaden for dette må være begrenset oppad til kr 100 000 i hht entreprenørens brev fra 18. februar. Det hevdes for øvrig at forbrukerne, før

arbeidene ble igangsatt, ved flere anledninger oppfordret entreprenøren til å undersøke murene nøye, uten at så skjedde.

Videre hevdes det at forbrukerne ikke *"er blitt behørig varslet om forsinkelsen i arbeidet"*. Dermed hevdes det at de har sitt krav om dagmulkt i behold. Dersom ferdigstillelsen blir forsinket med 1½ måned som varslet, opplyses denne å ville overstige kr 240 000. Forbrukerne er imidlertid villig til å frafalle kravet dersom entreprenøren aksepterer å ikke fremme krav om betaling ut over kontraktsummen stor kr 2 675 438, og at arbeidene ferdigstilles til varslet nytt tidspunkt, medio juli. Skjer ikke *det*, forbeholdes retten til å gjøre krav om dagmulkt gjeldende.

Entreprenøren sender 17. august 2010 faktura stor kr 56 542, med forfall 24. august, for *"festing teglsteinsmur, kjemiske anker og galv. vinkel"*. Faktura stor kr 594 071 for *"Fasadepuss"* og *"Fliser"* følger 30. september med forfall 7. oktober. (For puss er det gjort et fratrekk stort kr 106 250 inkl mva for standard puss som var medtatt i opprinnelig tilbud) Samme dag faktureres det kr 138 990 for diverse spesifiserte *"ekstra tømmerarbeid m/m"*.

Forbrukernes advokat sender e-post til entreprenøren 5. oktober 2010, der det opplyses at forbrukerne vil betale sistnevnte faktura i sin helhet. Det opplyses at de også vil gjennomgå *"øvrige fakturaer og betale inn det de mener de rettmessig skal betale i hht avtalen"*. Samtidig anføres det at *"øvrige fakturaer/fakturagrunnlag bestrides"*, med henvisning til begrunnelse i tidligere korrespondanse. Det opplyses for øvrig at krav om dagmulkt vil bli gjort gjeldende i sin helhet, jf. brev av 04.06 og 02.07.

Forbrukerne utarbeider en fakturaoversikt, sammenfattet i nedenstående tabell, der de bl.a. lister opp hva de har betalt, og hva de ikke vil betale:

Fakturanr.	Beløp	Merknad
Har betalt		
1002576	267 543,80	
1002875	668 858,75	
1003563	1 078 110,70	
1003981	687 500,00	
1005202	138 990,88	Ekstra utført tømmerarbeid
1005203	70 932,20	Kun en del av nedenstående 1005203. Se tekst.
SUM	2 911 936,33	
Vil ikke betale		
1004710	56 542,51	Festemidler for teglsteinsmur
1005203	594 071,19	Fasadepuss og fliser
1005204	????	????

Vedrørende faktura 1005203 viser forbrukerne et regnestykke der de kommer frem til at de av kr 594 071,19 *kun* er villige til å betale kr 70 932,20, basert på følgende stikkordsmessig gjengitte redegjørelse:

- Betaling for fliser og flisarbeid inkl 10% påslag, til sammen: kr 98 377,40
- Fratrekk for færre benyttede fliser enn i tilbudet: kr 6 120
- Fratrekk for kreditnota 1005296 (ikke fremlagt for nemnda) kr 14 252
- Opplyst fakturert til nå kr 2 161 610,04 minus tilbudssum

ekskl mva kr 2 140 350,40 = overfakturert	kr 21 259,64	kr 41 631,64
	Beløp ekskl mva	kr 56 745,76
	Inkl mva	<u>kr 70 932,20</u>

(Dermed vil det gjenstå kr 523 139 av opprinnelig beløp på faktura 1005203)

Forbrukernes advokat skriver til entreprenøren 14. oktober 2010, og opplyser at forbrukerne er villige til å betale fakturaene i hht overnevnte oversikt. Det opplyses videre at forbrukerne bestrider at det foreligger noe grunnlag for å kreve ytterligere vederlag. Dermed konkluderes det med at det totalt betales kr 2 911 936,33, inkludert for avtalte tilleggsarbeider, mens det vises til at opprinnelig kontraktssum er kr 2 675 438. Advokaten viser til at forbrukerne har forbeholdt seg retten til å kreve dagmulkt dersom entreprenørens *"krav langt overstiger oppdragets størrelse i henhold til avtalen"*, og hevder at dagmulkt eventuelt kan kreves frem til 13. august 2010 da eiendommen ikke var *"sikret"*, og kunne *"regnes som beboelig"* før det. Han viser til at det i hht kontrakten kan kreves dagmulkt for 50 dager, og beregner denne til kr 267 544. Det opplyses imidlertid at forbrukerne er villige til å frafalle kravet om dagmulkt *"for å bringe saken til ende"*, men det tas forbehold om kravet vil bli påberopt ved en eventuell senere rettslig behandling av saken.

Entreprenøren søker juridisk hjelp i sin bransjeforening, og advokaten skriver til forbrukernes advokat 3. november 2010. Det vises til at forbrukerne med sitt utspill kun er villige til å betale kr 236 498 inkl mva for tilleggsarbeider. (2 911 936 – 2 675 438) Advokaten viser til at det i kontraktens pkt 13.3.1 er avtalt at entreprenørens arbeider skal utføres som *"Regningsarbeid med prisoverslag"* på kr 2 675 438, og det anføres at *det* må bety at beløpet kun utgjør *"et anslag over hva arbeidene antas å ville koste"*. Dermed hevdes det at forbrukerne ved å akseptere prisoverslaget også har akseptert å betale et høyere beløp, men da begrenset oppad til et tillegg på 15 % i hht håndverkertjenestelovens § 32. Det anføres videre at en overskridelse av prisoverslaget på mindre enn 15 % ikke kan anses som vesentlig i dette tilfellet. 15 % tillegg opplyses å utgjøre kr 401 250, (egentlig 401 315,70) slik at opprinnelig prisoverslag pluss tillegget utgjør kr 3 076 688. (Egenlig 3 076 753,70) Advokaten viser til at det, i hht entreprenørens slutfaktura 1005204 (ikke fremlagt for nemnda) *"er dette beløpet som er blitt fakturert"*, og at det for forbrukerne derfor gjenstår å betale kr 374 741,15 inkl mva. Det opplyses at entreprenøren opprettholder kravet.

Videre vises det til at entreprenøren i hht til sitt tilbud skulle levere standard utvendig pussing for en anslått pris stor kr 85 000 + mva. Det hevdes imidlertid at forbrukerne *"bestilte en dyrere puss direkte av murer"*, og at de derfor må betale tilleggskostnaden for dette. Det vises til faktura 1005203 og at beløpet for puss der utgjør kr 531 817 inkl mva. ((175 214,14 + 69 000 + 181 240) x 1,25)

Når det gjelder faktura 1004710 stor kr 56 542 for festemidler til teglsteinsmuren, anføres det at forbrukerne allerede *før* entreprenøren startet sine arbeider ga uttrykk for at de var usikre på hvordan teglsteinsveggen var forankret til murveggen, og at heller ikke entreprenøren kunne se hvordan denne var festet. Det var først da han lagde åpninger for større vinduer at det ble avdekket at veggen ikke var forsvarlig forankret, og således måtte sikres. Det anføres at dette ikke inngikk som en del av kontraktsarbeidene, og at de derfor utgjør et tilleggsarbeid som det skal betales for.

Vedrørende dagmulkt vises det til at forbrukerne har varslet krav stort kr 267 544. Kravet avvises med at forbrukerne *"under byggeperioden klart ga uttrykk for at det ikke gjorde noe"*

om arbeidet ikke ble ferdigstilt til slutten av mai 2010 så lenge de kunne få utføre sine egeninnsatsarbeider mens «entreprenøren» utførte sine», og at entreprenøren godtok dette. Dermed avvises dagmulktkravet.

Det vises til at overstående til sammen utgjør kr 963 100 inkl mva, og at alle krav opprettholdes. Det anmodes om at eventuelle innsigelser, og grunnlaget for disse, blir fremsatt innen 14 dager. Dersom fristen ikke overholdes, varsles det at saken vil bli forfulgt "ved rettslige skritt uten ytterligere varsel".

Forbrukernes advokat sender e-post til entreprenørens advokat 17. februar 2011 og viser til at det nå er foretatt en ny vurdering av saken etter et møte dagen før. Det anføres at partenes uenighet dreier seg om hvorvidt "forbrukerne må ta regningen for entreprenørens manglende forarbeider før arbeidene ble igangsatt". Dersom entreprenøren mente at prosjektet var krevende ut over det normale, anføres det at han måtte ha tatt forbehold om ytterligere undersøkelser som kunne føre til merarbeid og prisøkning. Det fremgår imidlertid at forbrukerne er villige til "å dele noe av regningen som utilstrekkelig forundersøkelser har medført". I møtet hevdes det at man kom frem til at 15 % av sluttsummen utgjør kr 384 000 inkl mva, og det opplyses at forbrukerne åpenbart er villige til å betale dette. Når det gjelder krevd betaling stor kr 56 542 for forankring av teglsteinsmuren, så erkjennes det med henvisning til takstmannsrapporten, at dette forholdet ikke kunne avdekkes ved forundersøkelser. Det hevdes imidlertid at denne fakturaen må anses å ligge innenfor, og dermed være medtatt i tilleggset på 15 %. Dermed bestrides grunnlaget for å kunne fakturere dette som et tillegg.

Entreprenørens advokat svarer 4. mars 2011. Det opplyses at det fremsatte tilbudet om en minnelig løsning innebærer at forbrukerne kun skal betale kr 373 000 inkl mva. (Det er ikke redegjort for hvorfor beløpet ikke er kr 384 000 i hht overnevnte e-post) Tilbudet avslås.

Det vises til at kontrakten er basert på et avtalt prisoverslag stort kr 2 675 438 inkl mva, forankret i en konkret beskrivelse av hvilke ytelser som inngår. Dermed hevdes det at det bare er prisoverslaget for disse arbeidene som ikke kan overskrides vesentlig, med en øvre grense på 15 %. Det anføres at de tilleggsarbeidene som måtte gjøres, og som ikke kunne forutses ved forundersøkelsen, ikke var en del av de opprinnelig avtalte ytelsene, og dermed prisoverslaget, og at de derfor blir å anse som tilleggsarbeider.

Advokaten viser følgende oppsett for "tilleggsarbeider" som hevdes ikke å inngå i pristilbudet og dermed kontrakten:

Tillegg for	Beløp	Fakturanummer
Puss av mur	531 000	1005203
Fliser	98 377	1005203
Teglvegg	56 542	1004710
Diverse arbeider	138 990	1005202
Maler	133 375	1004276
Totalt	958 184	

Overstående hevdes å ha ligget til grunn under partenes møte 16. februar. Det anføres at de angitte arbeider utgjør tillegg som ikke omfattes av "15 % påslaget".

Følgende økonomiske oversikt fremlegges:

Prisoverslag inkl mva		kr 2 675 438
- mur	kr 85 000	
- flis	<u>kr 6 120</u>	
Totalt, ekskl mva	kr 91 120	
+ 25 %	<u>kr 22 780</u>	kr 113 900
Revidert prisoverslag		kr 2 561 538
+ 15 %		<u>kr 384 230</u>
Revidert prisoverslag, inkl 15 %		<u>kr 2 945 768</u>
Fakturert for kontraktsarbeider		
Totalt fakturert		kr 4 090 092
- tilleggsarbeider		<u>kr 958 184</u>
Fakturert for opprinnelig avtalte arbeider		kr 3 131 908
- revidert prisoverslag inkl 15 %		<u>kr 2 945 768</u>
Fakturert for mye		<u>kr 186 140</u>

Det vises til overstående, og erkjennes at entreprenøren selv må bære kostnaden stor kr 186 140. Da det vises til at entreprenøren tidligere har fremsatt krav om betaling av kr 963 100, korrigeres dette nå til kr 776 960.

Advokaten anfører igjen at forbrukerne selv bestilte pussarbeidene direkte av mureren, og at de således selv hadde risikoen for å avklare kostnaden med den pussmetoden som ble valgt. I tillegg vises det til usikkerheten med hensyn til om forbrukerne har krav på dagmulkt.

Med dette som grunnlag fremsettes det forslag om at partene inngår minnelig løsning. Den skal bestå i at forbrukerne innbetaler kr 573 000 som et *"fullt og endelig oppgjør av utestående beløp"*. Tilbudet står ved lag i 10 dager.

Forbrukerne fremmer, via sin advokat, sak for Boligtvistnemnda 15. mars 2011. Det hevdes at det krevde pristillegget på 15 % kun skyldes manglende forundersøkelser fra entreprenørens side, og at dette er i strid med kontrakten, åpenbart med henvisning til pkt 3 og 4. Det anføres også at det er i strid med buofl § 7 å velte slike utgifter over på forbrukerne. Når det gjelder utgifter forbundet med forsterkninger/utskiftninger av bæresystemet, vises det til takstmannsrapporten, og at denne angir at *hele* bæresystemet var avdekket for inspeksjon før tilbudet ble gitt. Det eneste som ikke kunne kontrolleres var tilstanden til innfestingen av teglsteinsmuren. Tross dette, hevdes det at entreprenørens ingeniør først foretok nødvendige statiske beregninger 1 måned etter igangsettelsen, og at det da ble avdekket at bærekonstruksjonene ikke var tilstrekkelige. Det anføres dermed at det *"blir for lettvint å praktisere 15-prosenten på denne måten"*.

Når det gjelder murer og pussarbeider, vises det til at mureren er en underentreprenør av entreprenøren. Det opplyses at mureren foreviste forbrukerne 3 alternative typer murpuss, og lot dem *"peke seg ut den de likte best, uten å redegjøre for prisforskjell"*. Da regningen kom lød den på kr 531 817, mens opprinnelig tilbud for standard puss var på kr 106 250. Det hevdes at forbrukerne ikke fikk noen forhåndsinformasjon om prisøkningen.

Det anføres for øvrig at det i angjeldende prosjekt er benyttet feil type kontrakt, da byggblankett 3426 skulle vært benyttet fremfor 3501, og at det i 3426 er presisert at entreprenøren skriftlig skal klargjøre kostnadsmessige konsekvenser av endringer/tilleggsarbeider. Det vises til at det ikke har skjedd i denne saken.

Når det gjelder kravet om dagmulkt, vises det til at entreprenøren først fremsatte krav om fristforlengelse 26. mai 2010, mens boligen i hht kontraktens pkt 16.1 skulle være ferdig *"i slutten av mai"*. Dermed opprettholdes kravet om dagmulkt stor kr 267 544.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 9. mai 2011. Det erkjennes at tiltaket var så omfattende at det skulle vært benyttet et annet kontraktsformular, og at tiltaket må antas å bli regulert av bustadoppføringslova fremfor håndverkertjenesteloven. På den annen side hevdes det at dette, for de aktuelle klageforholdene, ikke har noen betydning.

Vedrørende bakgrunnen for det opprinnelige prisoverslaget anføres det at dette var basert på tegninger og beskrivelse som forbrukerne selv hadde fått utarbeidet av arkitekt, og at det i dette ikke var angitt *"tiltak for å ivareta bæringen"*. (Ikke fremlagt noen separat beskrivelse for nemnda, men noe beskrivende tekst på tegningene) Prisoverslaget var dermed kun basert på fremlagt prosjekteringsmateriale, samt befaringen på byggeplassen. Det hevdes at entreprenøren under befaringen ga beskjed til forbrukerne og deres arkitekt om at *"det måtte engasjeres en bygningsteknisk ingeniør for å få foretatt statiske beregninger av bæringer og av utstikket på boligen"*. Årsaken til at det ble kun ble gitt et prisoverslag fremfor fast pris opplyses å ha vært at *"kostnadsomfanget forbundet med eventuelle forsterkninger på dette tidspunktet var usikre"*. Det hevdes at forbrukerne bestilte statiske beregninger *etter* at kontrakten var inngått, og at disse viste at det var behov for å legge inn forsterkninger i form av stålbjelker enkelte steder.

Det anføres videre at det ikke er grunnlag for å hevde at bestemmelsen om et maksimalt tillegg på 15 % i hht buofl § 41, og håndverkertjenestelovens § 32, ikke kommer til anvendelse fordi entreprenøren har forsømt sin undersøkelsesplikt i hht kontrakten, samt sin veiledningsplikt i hht buofl § 7. Når det gjelder teksten i kontraktens pkt 4, vises det til at denne angir entreprenørens plikt til å skaffe seg *"kunnskap om forholdene på stedet før han starter sine arbeider"*. Det hevdes at det her kun siktes til forhold som *"grunnforhold, tilkomst- og lagringsmuligheter, forhold til naboer m.m."*, og at dette også fremgår av siste setning som pålegger entreprenøren å varsle *"om tiltak forbrukeren må ha gjennomført før tjenesteyteren skal starte sine arbeider, herunder tiltak for å ta vare på materialer, utstyr m.m."*. Det bestrides for øvrig at entreprenøren har forsømt sin veiledningsplikt i hht buofl § 7. Dermed hevdes det at entreprenøren har rett til å overskride prisoverslaget, slik kontraktens pkt 13.3.1 gir anledning til. Det anføres imidlertid at *"en overskridelse av prisoverslaget på mindre enn 15 % anses i dette tilfellet ikke som vesentlig"*. Derfor hevdes det at *"prisoverslaget kan økes med 15 %."*

Det vises til overnevnte økonomiske oppstilling fremlagt 4. mars, og at denne angir at partene i møtet 16. februar ble enige om at 15 % av prisoverslaget utgjør kr 384 000, mens oppstillingen over tilleggsarbeider viser kr 958 184. Det anføres at denne ikke er bestridt.

Advokaten minner igjen om at entreprenøren erkjenner selv å måtte dekke kr 186 140 inkl mva som har blitt fakturert for mye.

Når det gjelder kostnadene forbundet med ekstra stålførsterkninger opplyses disse å ha vært kr 193 000 + mva, dvs kr 241 000, i hht eget oppsett. Av dette opplyses det at forbrukerne selv har betalt kr 55 000. Videre hevdes det å fremgå av tallene at ca kr 330 000 av kr 384 000, som utgjør 15 % av prisoverslaget, er knyttet til andre arbeider enn til montering av stålbjelker. Dermed hevdes det at entreprenøren uansett har rett til å overstige

prisoverslaget for disse arbeidene, og kreve at forbrukerne betaler beløpet kr 330 000 inkl mva.

Vedrørende byggetid, hevdes det igjen at forbrukerne under byggeperioden klart ga uttrykk for at det ikke gjorde noe om arbeidet ikke ble ferdigstilt til slutten av mai 2010 så lenge de kunne få utføre sine egeninnsatsarbeider parallelt med entreprenørens arbeider, og at entreprenøren godtok dette. Dermed anføres det at partene var enige om å fravike ferdigstillingsfristen angitt i kontrakten. Det hevdes at denne enigheten også gjenspeiles ved at forbrukerne verken varslet eller fremmet noe krav om dagmulkt, da *det* først ble gjort etter at de tok kontakt med advokat, og han fremmet kravet i brev fra 4. juni 2010. Det hevdes at entreprenøren da stilte spørsmål til forbrukerne om hvorfor de nå fremmet krav om dagmulkt, og at de da svarte at *"Advokaten har sagt at her måtte de bare kjøre på"*. Uttalelsen hevdes å underbygge påstanden om at partene faktisk hadde en muntlig avtale som beskrevet. Dermed hevdes det igjen ikke å foreligge grunnlag for dagmulkt. Det bemerkes for øvrig at forbrukerne har beregnet beløpet ut i fra opprinnelig prisoverslag, uten å ta hensyn til fratrukket stort kr 113 900 for mur- og flisarbeider. Beregningsgrunnlaget for eventuell dagmulkt må derfor bli kr 2 561 538 inkl mva.

Når det gjelder pussarbeidet, hevdes det at forbrukeren *fikk* beskjed av mureren om at den typen pussystem som de valgte var dyrere enn det opprinnelige, da dette regnes som *"Mercedes når det kommer til puss"*. Det hevdes at forbrukerne lurte på hvordan denne pussen så ut i virkeligheten, og at de derfor ble forevist et *"tilsvarende prosjekt til kr 500 000 som nesten var ferdig"*. Det anføres at da ga uttrykk for at det var dette pussystemet de ville ha, og at det dermed *ble* inngått *"avtale om endringen og ca pris for denne"*. Uansett hevdes det at forbrukerne måtte forstå at det valgte pussystemet var dyrere og ville føre til et krav om betaling av ca kr 500 000, med henvisning til buofl § 42, 3. ledd om justering av vederlag. Dermed kreves det at forbrukerne skal betale kr 531 817 inkl mva for utførte pussarbeider.

Forbrukerens advokat gir tilsvaer 30. mai 2011. Han anfører forbrukerne ville ha svært liten forutsigbarhet for side kostnader, dersom entreprenøren uten forbehold om ytterligere undersøkelser skulle få rett til å benytte seg av *"15 % regelen"* som en slags *"reservetank, uavhengig av om årsaken til kostnadsoverskridelsene ligger hos"* entreprenøren eller ei. Det hevdes at motparten forsøker å få definere en rekke utgifter som *"tilleggsarbeider"*, slik at han skal få dekning for utgifter som langt overskrider 15 % av kontraktsummen, for eksempel knyttet til murpuss.

Når det gjelder statiske beregninger for husets bæresystem, anføres det at disse faktisk forelå 10 dager *før* kontrakten ble signert, med henvisning til e-posten fra 1. desember 2009. Det opplyses imidlertid at arbeidene ble igangsatt flere uker før dette, til tross for at kontrakten ikke ble signert før 10. desember. Entreprenøren varslet hverken om høyere pris eller behov for ytterligere undersøkelser da kontrakten ble signert. Forbrukerne hevdes ikke å kjenne til om det ble foretatt statiske beregninger etter kontraktsinngåelsen. Dermed fastholdes påstanden om at entreprenøren hadde risikoen for manglende forbehold om behovet for ytterligere forundersøkelser og økte kostnader.

Vedrørende dagmulkt, erkjennes det at kravet om fristforlengelse først ble fremsatt på avtalt ferdigstillingsstidspunkt i hht kontrakt. Advokaten opplyser for øvrig at han *"ikke kjenner seg igjen i utsagnet"* om at han oppfordret forbrukerne til *"bare å kjøre på"*.