

Protokoll i sak 731/2013

for

Boligtvistnemnda

03.09.14

Saken gjelder: Totalrenovering - uenighet om betaling

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår 13. mai 2013 "*Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av bolig eller fritidshus*". (Byggblankett 3426B)

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at entreprenørens arbeid gikk ut på at han skulle "*reise/tette huset utvendig*" etter at "*betongarbeidet var ferdig*".

I et tilsvarende fra entreprenørens advokat 3. januar 2014 opplyses det at oppdraget gitt ut på "*ombygging av et eldre hus som klager hadde kjøpt*", og at ombyggingen var så omfattende "*at det kun var skallet som stod igjen av det gamle huset*". Forbrukeren har ikke bestridt dette. (I saken omtales også "sammenkobling" av tak med gammel og ny takstein, sammenkobling av betongdekke og tregulv, og etablering av tak over inngangsparti. Det tyder på at det også ble etablert tilbygg)

I kontraktens pkt 8.1 "*Vederlag*" avtales det at entreprenørens ytelse skal utføres som regningsarbeid med følgende timepriser:

Svenn kr 510 + mva
Lærling: kr 410 + mva

Reisetid er inkludert i timeprisene.

Forbrukeren skal dekke eventuelle dokumenterte utgifter til underentreprenører etter et påslag til entreprenøren på 10 %. Dokumenterte materialkostnader skal betales etter et påslag på 15 %. I tillegg avtales hva som skal betales for materialtransport.

Det avtales videre at entreprenøren for hver periode på 30 dager skal "*sende forbrukeren oppgaver som dokumenterer medgått arbeidstid og materialer*".

I pkt 22 om "*Vedlegg*" er det ikke oppgitt slike, verken tegninger eller leveransebeskrivelse.

Arbeidet igangsettes. I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han *"rundt 1. august begynner å se at budsjettet sprekker"*. Han opplyser at han derfor ba om å få *"en kalkyle tilsendt"* fra entreprenøren som viser *"hvor mye som gjenstår å fakturere totalt"*, slik at han kan *"gå til banken for å refinansiere lånet"* sitt.

Forbrukeren mottar 6. august 2013 e-post fra entreprenøren. Der vedlegges det han i e-posten betegner som en *"røff kalkyle på gjenstående arbeider"*. Det bemerkes at:

Det er viktig at du ikke ser på dette som en pris, kun en indikasjon på gjenstående arbeid

Vedlegget har overskrift *"Grovt prisoppsett"* og viser en tabell med 7 rundsumposter, 3 knyttet til tak, 2 til vinduer, og 1 til henholdsvis innvendige arbeider og utvendig kledning inkl listing. Total sum ekskl mva kr 470 000, inkl mva 587 500. Under tabellen står følgende tekst:

Tilbudet er gyldig i 20 dager
Container er ikke medtatt

Forbrukeren har mottatt en *"avsluttende faktura"* stor kr 273 580 inkl mva. Han reagerer på denne, samt totalt påløpte utgifter, i e-post til entreprenøren 18. november 2013. Spesielt viser han til overnevnte henvendelse til entreprenøren like før 1. august, og hevder at entreprenøren da fikk beskjed om at *"det begynner å knipe på budsjettet, og at vi må gå til banken for å gjøre den aller siste refinansiering av lånet vårt"*. Forbrukeren viser til at han ba om å få en kalkyle over hvor mye som gjenstod å fakturere. Han opplyser for øvrig at han gjorde en tilsvarende henvendelse til de andre fagene. (Sideentreprenører)

Etter å ha mottatt entreprenørens kalkyle med oppgitt beløp kr 587 500, og tilsvarende fra sideentreprenørene, opplyses det at lånet på huset ble refinansiert ved at det ble *"tatt godt i"*, og så mye at *"vi låner oss helt til strupen for å få dette prosjektet i boks"*.

Forbrukeren opplyser at han reagerte på utgiftene etter at han hadde betalt i alt kr 817 953 etter 1. august, dvs etter mottak av entreprenørens kalkyle stor kr 587 500. Inkludert overnevnte slutfaktura stor kr 273 580 viser han til at sluttsummen blir kr 1 091 533. Det påpekes at kostnadssprekken i forhold til entreprenørens kalkyle da er på hele 85,8 %, eller kr 504 033.

Forbrukeren spør hvordan han som privatperson kan forholde seg til dette, samtidig som han påpeker at det er entreprenøren som her er den profesjonelle part. Han opplyser at han ville ha stoppet entreprenørens arbeider dersom han hadde fått beskjed om at hans kalkyle ville sprekke med over 80 %, og heller fått andre til å fullføre arbeidet atskillig billigere. Den oppståtte kalkylesprekken betegnes som *"helt uakseptabel"*, og entreprenøren får beskjed om at betalingen av slutfakturaen ikke vil bli gjort. Han anmodes om å foreta en vurdering av saken og komme med forslag til løsning som begge parter kan akseptere.

Entreprenøren svarer 21. november 2013. Han anfører at det tydelig fremgår i kontrakten at *"jobben skal utføres som regningsarbeid uten prisoverslag"*, og at det ble avtalt timepris og påslag. Entreprenøren opplyser at han forholder seg til avtalen, og anfører at *"det ikke er grunnlag for å legge til grunn en grov kalkyle som ble estimert i august"*. Det opplyses for øvrig at det i estimatet *"er lagt til grunn bl.a. egeninnsats"*, samt at *"det er utført arbeid som ikke er beskrevet i estimatet"*. Entreprenøren påpeker at forbrukeren kun har betalt *"for det som faktisk er utført"*, og at han har forstått forbrukeren dit hen at han er fornøyd med

arbeidet. Dermed opplyses det at det ikke foreligger grunnlag *"for at vi skal slå av på vår faktura"*.

Forbrukeren svarer 26. november. Han ber om at entreprenøren konkretiserer *"hva som gikk galt og hvorfor kalkylen sprekker med 85,8 %"*. Han vil også ha oppgitt en grunn for at han ikke ble informert om at *"kalkylen var gal"*, noe som medførte at han ble fratatt muligheten til å benytte andre til de avsluttende arbeidene.

Forbrukeren anfører at han i utgangspunktet *kun* skulle betale for *"effektiv arbeidstid"*, og at dette ble tatt opp i et møte med entreprenøren på byggeplassen. Det hevdes at entreprenøren da lovte i gi en tilbakemelding vedrørende *"oppstarttid og lange pauser"*, uten at så har skjedd.

Det hevdes videre at et gulv som entreprenøren etablerte, og som skulle *"sys sammen med den eksisterende delen"* i form av et betongdekke, var skjevt. For å *"rette"* opp forholdet opplyses det at det måtte foretas en tilpasning av betongdekket slik at dette ble like skjevt. Kostnaden opplyses til kr 13 987,50. Forbrukeren mener at entreprenøren skal dekke denne.

Forbrukeren opplyser at han er villig til å sette kr 273 580 på en sperret konto så lenge tvisten om betaling pågår, samtidig som han understreker at han er villig til å gjøre opp for seg *"når vi kommer til enighet"*. Totalt til nå opplyser han å ha betalt kr 1 579 702 inkl mva.

Entreprenøren svarer 28. november. Vedrørende anførselen om en overskridelse på 85,8 % opplyser han at han forholder seg til gjeldende kontrakt, og at han ikke ser at han *"har er ansvarlig for å varsle overskridelser på et grovt anslag"*.

Når det gjelder overholdelse av arbeidstiden hevdes denne *"fulgt"*, men det påpekes at en del av tiden har medgått til administrasjon av prosjektet. Dessuten hevdes det at tømmerne har utført arbeid utover opprinnelig arbeidstid, uten at det er ført timer for dette. Det gjelder dager der de har *"stått litt lenger enn kl 15:30"*, og tilfeller der de har *"hentet materiell før eller etter arbeidstid"*.

Vedrørende forholdet omkring utbedring av skjevhet med gulv, erkjenner entreprenøren at det var hans ansvar å sørge for dette. Han gir imidlertid uttrykk for at han synes beløpet stort kr 13 987,50 er for høyt, og at han selv kunne fått betongdekket utbedret til en lavere pris. Derfor ber han nå om å få *"bilag og timelister"* fra det betongfirmaet som utførte arbeidet. Entreprenøren foreslår at forbrukerne *kun* holder tilbake kr 13 987,50.

Forbrukeren fremmer sak for boligvistnemnda 2. desember 2013. Han redegjør for saken i hht overstående, og anfører at han ikke måtte regne med at entreprenørens kalkyle kunne sprekke med mer enn 15 %. (Buofl § 41) Det opplyses at det ble tatt høyde for dette da lånet i banken ble økt.

Forbrukeren opplyser at han godtar det som til nå er betalt (kr 817 953), men at han ikke vil betale sluttregningen stor kr 273 580 som dermed kreves som prisavslag.

Entreprenøren søker juridisk bistand, og advokaten gir tilsvar 3. januar 2014. Det refereres til innholdet i nedenstående pkt 2 *"Sakens rettslige sider"*.

Forbrukeren gir tilsvaer 10. februar 2014. Hans kommentarer til overnevnte er i hovedsak inntatt i nedenstående pkt 2 *"Sakens rettslige sider"*.

Entreprenørens advokat gir tilsvaer 12. mars 2014. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Innholdet omtales i nedenstående pkt 2 *"Sakens rettslige sider"*.

Forbrukeren gir tilsvaer 2. april 2014. Tidligere utsagn gjentas og utdypes. Innholdet omtales i nedenstående pkt 2 *"Sakens rettslige sider"*.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen, se buofl § 1 tredje ledd tredje punkt som likestiller full ombygging med oppføring.

2.1 Innledning

Partene inngår 13. mai 2013 *"Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av bolig eller fritidshus"*. (Byggblankett 3426B)

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at entreprenørens arbeid gikk ut på at han skulle *"reise/tette huset utvendig"* etter at *"betongarbeidet var ferdig"*. I et tilsvaer fra entreprenørens advokat 3. januar 2014 opplyses det at oppdraget gitt ut på *"ombygging av et eldre hus som klager hadde kjøpt"*, og at ombyggingen var så omfattende *"at det kun var skallet som stod igjen av det gamle huset"*. Forbrukeren har ikke bestridt dette. I saken omtales også sammenkobling av tak med gammel og ny takstein, sammenkobling av nytt betongdekke og tregulv, samt etablering av tak over inngangsparti. Det tyder på at det også ble etablert tilbygg.

I kontraktens pkt 8.1 *"Vederlag"* avtales det at entreprenørens ytelse skal utføres som regningsarbeid med følgende timepriser:

Svenn kr 510 + mva
Lærling: kr 410 + mva

Reisetid er inkludert i timeprisene.

Forbrukeren skal dekke eventuelle dokumenterte utgifter til underentreprenører etter et påslag til entreprenøren på 10 %. Dokumenterte materialkostnader skal betales etter et påslag på 15 %. I tillegg avtales hva som skal betales for materialtransport.

Det avtales videre at entreprenøren for hver periode på 30 dager skal *"sende forbrukeren oppgaver som dokumenterer medgått arbeidstid og materialer"*.

Det er ikke oppgitt vedlegg til kontrakten, verken tegninger eller beskrivelse.

Etter at omtrent halve prosjektet er fullført, ca 1. august 2013, erfarer forbrukeren at hans kostnadsbudsjett kommer til å bli overskredet. I klagen for nemnda opplyser han at han derfor ba entreprenøren om å få *"en kalkyle tilsendt"* som skulle vise *"hvor mye som gjenstår å fakturere totalt"*, slik at han kunne *"gå til banken for å refinansiere lånet"* sitt.

Han mottar 6. august 2013 e-post fra entreprenøren. Der vedlegges *det* entreprenøren i e-posten betegner som en *"røff kalkyle på gjenstående arbeider"*. Det bemerkes at:

Det er viktig at du ikke ser på dette som en pris, kun en indikasjon på gjenstående arbeid

Vedlegget har overskrift "*Grovt prisoppsett*" og viser en tabell med 7 rundsumposter, 3 knyttet til tak, 2 til vinduer, og 1 til henholdsvis innvendige arbeider og utvendig kledning inkl listing. Total sum ekskl mva kr 470 000, inkl mva 587 500. Under tabellen står følgende tekst:

Tilbudet er gyldig i 20 dager
Container er ikke medtatt

Etter at forbrukeren har betalt i alt kr 817 953 *etter* mottak av overnevnte kalkyle stor kr 587 500, mottar han slutfaktura stor kr 273 580. Han viser til at sluttsummen inkl denne blir kr 1 091 533, og at det utgjør en kostnadssprekken i forhold til entreprenørens kalkyle på hele 85,8 %, eller kr 504 033. Dermed nekter han å betale slutfakturaen.

Partene utveksler synspunkter om forholdet, men kommer ikke til enighet. Det fører til at forbrukeren fremmer sak for boligvistnemnda 2. desember 2013 med krav om prisavslag stort kr 273 580.

2.2 Partenes synspunkter

Forbrukeren anfører at det kostnadsoverslaget han mottok 6. august 2013 var i hht buofl § 41, og at det således ikke kunne overskrides med mer enn 15 % dersom ikke annet uttrykkelig var avtalt. Det anføres at entreprenøren aldri tok kontakt for å informere om at "*prisen ble vesentlig høyere enn prisoverslaget*". Forbrukeren påpeker at *han* ikke hadde noen formening om hva som gjensto av arbeid, og at det var *en* av grunnene til at han ba om overslaget. I tilsva fra 2. april 2014 påpeker han dessuten at entreprenøren "*brakte noen dager på å gi prisoverslaget*", og at han tok det som et tegn på at utarbeidelsen ble grundig og "*profesjonelt*" gjort på en måte som entreprenøren kunne stå inne for. I den anledning vises det også til de 20 dagene som oppgis som vedståelsesfrist, og opplysningen om at "*Container er ikke medtatt*".

Forbrukeren anfører at entreprenøren ikke har oppfylt sin "*allmenne lojalitetsplikt i kontraktsforhold og den underliggende opplysningsplikten*". Selv om plikten er ulovfestet med henvisning til buofl, vises det til at den kommer konkret til uttrykk i håndverkertjenesteloven (hvtjl) § 7.2. Dermed hevdes det at entreprenøren hadde plikt til å opplyse om overskridelsen, uavhengig av hva som måtte følge av buofl § 41.

Entreprenørens advokat bestrider at entreprenøren har overtrådt reglene om lojalitetsplikt i kontraktsforhold og den underliggende opplysningsplikten. Han påpeker at det her dreier seg om ombygging av en eldre bygning der deler av den gamle bygningen er bevart, og det anføres at "*det er alminnelig kjent at slike ombygginger tar vesentlig mer tid enn oppføring av en fullstendig ny enhet*". Det påpekes videre at forbrukeren ikke har fremlagt noen vurdering fra takstmann eller annen fagkyndig som bekrefter at totalkostnadene ikke står i forhold til det arbeidet som er utført. Han viser til at avtalen mellom partene er basert på at arbeidet skulle utføres som timearbeid, og at det skulle betales for medgåtte materialer med tillegg for påslag. Det anføres dessuten at forbrukeren, før byggestart, ga uttrykk for at han ville utføre en del egeninnsats, men det erkjennes at det ikke var avklart hva dette dreide seg om.

Når det gjelder kalkylen som forbrukeren mottok 6. august 2013, anføres det at denne først ble etterlyst "*langt ut i byggeprosessen*", og at den ble gitt med "*all mulig forbehold om at*

den ikke kan anses som en pris", men kun en grov indikasjon på gjenstående arbeider. Det anføres at *"summen av denne informasjonen tilkjenner tydelig at avvik vil kunne komme"*. Dermed hevdes det at overleveringen av kalkylen ikke endret avtalegrunnlaget mellom partene. I tilsvaret fra 12. mars 2014 anfører entreprenørens advokat at *"det ikke kan være noen rettslig tvil om at priskalkylen ikke kan anses som et prisoverslag slik som nevnt i buofl § 41"*. I den anledning vises det til dom inntatt i LG-2009-157114. Forbrukeren hevder imidlertid at dommen ikke har relevans i hans sak.

Entreprenøren anfører at forbrukeren hele tiden kjente til fremdriften og timeforbruket på huset ved at han fortløpende fikk tilsendt fakturaer som fortløpende ble betalt. Det påpekes at han først klagde på timeforbruket etter at han mottok slutfakturaen. I den grad forbrukeren hadde en forventning om at overnevnte kalkyle var å anse som en avtale om pris, anføres det at han burde ha stoppet arbeidene da han mottok fakturaer som oversteg rammen, men det erkjennes at det da neste var *"umulig ikke å avslutte ferdigstillelsen"*.

Forbrukeren hevder imidlertid at han når som helst kunne stoppet entreprenørens arbeider dersom det *"av arbeidsmessige eller prismessige grunner kom ut av kontroll"*, og selv leid inn billigere arbeidskraft til det som gjenstod. Ved at han ikke ble informert om kostnadssprekken anfører han å ha blitt fratatt denne muligheten. Det som hevdes å være sakens kjerne er at entreprenøren *"pr definisjon overtok styringen av hans økonomi"*.

Entreprenøren hevder på sin side at den tilsendte grovkalkylen ikke var av en slik art at eventuelle avvik fra denne tilsa at dette skulle tas opp med forbrukeren. Omfanget av behovet for *"retting av eksisterende tak"* opplyses først avdekket *"når byggeriet skred frem"*, ved at gammelt og nytt tak skulle *"sammenføres"* i hht til byggegodkjente tegninger. Denne typen problemstilling med uforutsette komplikasjoner, anføres å være forbrukerens ansvar, og årsaken til at det ble avtalt betaling i hht medgått tid. Det hevdes for øvrig at forbrukeren ble informert om forholdet.

Videre hevdes det at forbrukeren, etter å ha mottatt overnevnte kalkyle, avtalte tilleggsarbeider direkte med tømmerne, slik at kalkylen ikke er dekkende for alt arbeid som er utført. Som tilleggsarbeider nevnes:

Retting av eksisterende tak, kledning på gammel del, flytting av innv. bæring, arbeid med ny innvendig himling, legging av panner, kasser på gammel del av huset, ombygging av åpning for terrassedør i 2. etg. + terrassedør

I tilsvaret fra 10. februar 2014 gir forbrukeren uttrykk for sitt syn med hensyn til overstående. Han anfører at han aldri ba entreprenøren rette eksisterende tak, at han ikke har kompetanse på området, og at han dessuten forutsatte at dette arbeidet var med i opprinnelig *"Scope"*. (Beskrivelse/tilbud?) Kledning av gammel del hevdes avtalt lenge før siste pristilbud ble mottatt. Det samme opplyses å gjelde for legging av takpanner, som for øvrig anføres å være medtatt i det siste pristilbudet. Forbrukeren erkjenner at han ba om at en innvendig bærevegg skulle flyttes, men arbeidet med dette hevdes kun å ha tatt *en* dag. Også arbeid med nye bjelker i himling erkjennes bestilt, men heller ikke dette hevdes å ha tatt mer enn *en* dag, da resten av arbeidet hevdes utført som egeninnsats. Ombygging av åpning for terrassedør hevdes utført lenge før mottak av siste pristilbud. Det opplyses for øvrig at det var avtalt at entreprenøren kunne bruke 2½ dag ekstra til dette, men forbrukeren anslår at det maksimalt medgitt ½ dag.

Entreprenøren hevder at forbrukeren utførte mindre egeninnsats enn det som lå til grunn for kalkylen. I tilsvaret fra 12. mars 2014 nevnes det at han skulle ha utført mer arbeid bl.a. med

fjerning av gamle takpanner, samt delvis legging av nye. Dette bestrides imidlertid av forbrukeren i hans tilsvaer 2. april 2014.

En e-post fra 26. november 2013 viser at partene bl.a. har diskutert overholdelse av arbeidstid, men entreprenøren opplyser at han ikke kjenner til at arbeidene ikke ble hensiktsmessig og effektivt utført, eller at det har vært fravær eller lange pauser som forbrukeren urettmessig har blitt belastet for.

Entreprenøren opplyser at det ble avlagt 2 fagprøver på huset uten at forbrukeren har blitt belastet noen kostnad i tilknytning til dette. Forbrukeren opplyser imidlertid på sin side at den ene lærlingen strøk på grunn av HMS, og at et etablert overbygg over inngangspartiet måtte avrettes av fagarbeiderne i etterkant. Den andre fagprøven hevdes å ha dreid seg om innsetting av vinduer og etablering av kledning, men både kledning og vinduer anføres ubestridt å ha blitt revet ned igjen etter prøven. Vinduene fordi de skulle byttes ut med den typen som var bestilt av forbruker.

Entreprenørens advokat gir uttrykk for at Boligtvistnemnda ikke vil kunne ta stilling til saken slik den nå står, ved at forbrukeren hevdes ikke å ha fremsatt noe konkret krav, og at det ikke er fremlagt noen dokumentasjon for et krav. Dessuten hevdes problemstillingen i all hovedsak å være knyttet opp til en bevisvurdering som *"lettere synes å kunne finne sin løsning innenfor det alminnelige rettsapparat"*. Standpunktet opprettholdes i tilsvaer fra 12. mars 2014, etter forbrukerens tilsvaer 10. februar. Der vises det bl.a. til at omfanget av tilleggsarbeider etter at prisoverslaget ble gitt 6. august 2014 ikke er dokumentert, slik at det blir umulig for nemnda å ta standpunkt. Forbrukeren viser imidlertid til at hans krav er at han ikke skal betale mer enn det som allerede er gjort, dvs at slutfakturaen stor kr 272 580 ikke skal måtte betales.

Entreprenøren krever at forbrukeren skal betale slutfakturaen, pluss forsinkelsesrenter.

2.3 Nemndas synspunkter

I foreliggende sak var det avtalt at vederlaget skulle gjøres opp som regningsarbeid uten prisoverslag, jf avtalens punkt 8.1. Midt under byggeprosessen ba imidlertid forbrukeren om å få tilsendt en kalkyle siden hans eget kostnadsbudsjett kom til å bli overskredet.

Entreprenøren sender så i e-post datert 6. august 2013 en prisopplysning til forbrukeren. Denne prisopplysningen har senere vist seg ikke å holde stikk. Spørsmålet er om entreprenøren er bundet av den informasjonen han ga forbrukeren i e-posten.

Bustadoppføringslova § 41 tredje ledd inneholder følgende regel om prisoverslag:

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Som det framgår av bestemmelsen kan ikke en entreprenør overskride et prisoverslag med mer enn 15 %. Regelen er ikke begrenset til overslag som gis i forbindelse med inngåelse av avtalen, og den får derfor anvendelse i et tilfelle som det foreliggende.

Spørsmålet i saken er imidlertid om den prisopplysningen som entreprenøren ga forbrukeren, skal forstås som et prisoverslag etter loven eller bare en *"ikkje bindande prisopplysning"*, jf buofl § 41 fjerde ledd der det heter at:

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

I sistnevnte tilfelle gjelder ingen 15 % - grense.

Etter noe tvil har nemnda kommet fram til at prisoppsettet som ble oversendt, må betraktes som en *ikke* bindende prisopplysning. I e-posten fra 6. august 2013 heter det for det første at det dreier seg om en *"røff kalkyle"*. Dessuten presiseres det at *"Det er viktig at du ikke ser på dette som en pris, kun en indikasjon på gjenstående arbeid"*. Det vedlagte oppsettet er i samsvar med dette betegnet som et *"Grovt pris oppsett"*. Ikke noe sted er betegnelsen *"prisoverslag"* benyttet.

I NOU 1992: 9 side 91 venstre spalte framhever lovutvalget at hvis entreprenøren ikke kan gi et realistisk overslag, kan han ta *"atterhald om at overslaget er ekstra usikkert"*. Etter nemndas oppfatning er det nettopp dette entreprenøren har gjort ved utformingen av sin e-post. Utformingen av e-posten gir ikke forbrukeren en berettiget forventning om at prisopplysningene ikke skal overstiges med mer enn 15 %.

Det som har skapt en viss tvil hos nemnda, er at det vedlagte prisoppsettet er avsluttet med setningen *"Tilbudet er gyldig i 20 dager"*. Setningen indikerer at forbrukeren har fått noe *mer* enn en uforbindende prisopplysning. Nemnda finner likevel ikke at dette kan være avgjørende. Setningen har preg av å være en standardformulering som ikke er tilpasset den konkrete situasjonen. Heller ikke et ordinært prisoverslag er noe som normalt tilbys med en gyldighetsperiode. E-posten må også tolkes på bakgrunn av den konkrete byggesaken. Det gjaldt en total ombygging av en eldre bolig og nemnda har forståelse for at det er vanskelig å gi et realistisk prisoverslag for denne type arbeid.

Etter dette har nemnda kommet til at forbrukeren ikke får medhold i at han kan nekte å betale slutfakturaen på kr 273 580. Han skal i tillegg betale forsinkelsesrenter.

3. Konklusjon

Forbrukeren må betale slutfakturaen stor kr 273 580. Han skal i tillegg betale forsinkelsesrenter.