

Protokoll i sak 795/2015

for

Boligtvistnemnda

17.06.15

Saken gjelder: Betaling for utførte arkitekttjenester – innhenting av tilbud

1. Sakens faktiske sider

Selv om klagen formelt er fremmet «bare» av 1 person, fremgår det også hans ektefelle er involvert i saken. For å slippe å referere til hvem som gjorde hva og når, velger nemnda å anse all fremlagt korrespondanse som å komme fra begge, på samme måte som entreprenørens brev eller e-poster til den ene anses som sendt til begge. Nemnda benytter derfor konsekvent begrepet «forbrukere» selv om brev eller e-post kun er sendt fra, eller kun mottatt av, den ene.

Forbrukerne har planer om å få bygget enebolig på en selveiet tomt. De tar kontakt med entreprenøren som de vet har hatt flere prosjekter i samme område. Han er med i en huskjede som har sitt hovedkontor et annet sted i landet, og sørger for at forbrukerne kommer

i kontakt med en arkitekt ved kjedekontoret. Forbrukerne kommuniserer med arkitekten vedrørende sine ønsker. I e-post 9. juni 2014 fremgår det at de har mottatt tegninger. (6. juni i hht tilsva 2. mars 2015) Forbrukerne kommenterer disse ved at det gis uttrykk for hva som må/skal endres. Det vedlegges også 2 skissetegninger med planløsninger og 2 fotografier, ett som viser innvendig trapp og ett som viser en fasade i glass i stue.

Arkitekten oversender oppdaterte tegninger som vedlegg til e-post 10. juni 2014. Entreprenøren får kopi. Arkitekten opplyser at han har tatt utgangspunkt i tilsendte skisser og «justert planløsningen». Han beskriver hvilke endringer han har gjort, og gir begrunnelser for disse. Det opplyses imidlertid å gjenstå arbeid med å se på «selve konstruksjonen», samt at det må jobbes videre med «fasade øst».

I tilsva 2. mars 2015 opplyser forbrukerne at arkitekten allerede hadde tegnet hus for et annet par i samme gate, og at de benyttet seg av anledningen til å få et møte med han «et par timer» da han reiste til det aktuelle stedet (langt unna) for å møte disse.

Entreprenørens kjedekontor sender fakturaunderlag og faktura stor kr 47 975 til entreprenøren 13. august 2014. Det fremgår at 35 437,50 er for utført «Forprosjekt» av arkitekt, mens kr 12 500 opplyses å være «viderefakturerings utlegg/reise», åpenbart for arkitekten. I tillegg er det fakturert kr 37,50 som «fakturaagebyr».

Forbrukerne sender 21. august 2014 e-post til arkitekten, med kopi til entreprenøren. De opplyser at de nå etter ferien har fått «tenkt litt på hustegningene», og at det er en del som ønskes endret. Disse beskrives, i tillegg til at det stilles visse spørsmål med hensyn til hva som er mulig å få til. E-posten avsluttes med:

Vi har virkelig landet på at tegningene er veldig riktig for oss – og er veldig godt fornøyd!

Entreprenøren sender forbrukerne et «prisoverslag» som vedlegg til e-post 2. september 2014. Han opplyser at han har tatt med stipulerte priser for «Rør, Elektro og Graveentreprenør» basert på priser som han har fått inn i forbindelse med «de andre husene». (Åpenbart i samme område) Overslaget opplyses å være for et «komplett og nøkkelferdig» hus. Entreprenøren tilbyr seg å gjennomgå det hele når forbrukerne har fått lest i gjennom dokumentene. Vedlegget er benevnt «Grovkalkyle basert på tegning 10.06.2014». Der beskrives i detalj hva som er medtatt for de forskjellige bygningsdelene. Totalsummen inkl mva er kr 5 981 163,32.

Forbrukerne sender e-post til arkitekten 3. september 2014 der de opplyser at de ikke kan «gå for» det prisoverslaget de har mottatt fra entreprenøren. De ber følgelig om at arkitekten ikke gjøre endringer på tegningene før de har «fått ytterligere klarhet i dette». Arkitekten bekrefter at han avventer endringene.

Entreprenøren fremlegger 4. september 2014 en revidert «Grovkalkyle basert på tegning 10.06.2014». Totalsummen er nå kr 5 412 631,20, dvs kr 568 532,10 lavere enn sist.

Forbrukerne sender brev til entreprenøren 6. oktober 2014 der de redegjør for sitt syn på den prosessen som har vært. De anfører at de allerede fra første møte med han har vært tydelige på at deres totalbudsjett er på kr 5 millioner for et «nøkkelferdig» hus, og at han «var klar i sin tale» om at han ville klare å bygge for kr 17 000 pr m². De hevder at entreprenøren i møtet ga uttrykk for at det ville være «en svært god løsning» om de engasjerte hans arkitekt, da det ville gjøre at hele prosjektet ble lettere å styre med hensyn til kostnader, og ved at han «hadde direkte dialog med arkitekten underveis i planleggingen/tegningen av huset». Forbrukerne opplyser at de syntes dette hørte ut som en «trygg og god løsning» som således ble valgt, men de hevder igjen at de var tydelige på poengteringen av sin budsjettramme.

I det neste møte med entreprenøren opplyses det at arkitekten var med, og at plantegning med romløsninger ble diskutert. Arkitekten hevdes da å ha hatt «gode tanker» om hvordan kostnader skulle holdes nede, basert på informasjon om at budsjettet var avgjørende. Forbrukerne opplyser at de var «trygge på» at entreprenøren og arkitekten ville samarbeide tett for å holde seg innenfor dette.

I et nytt møte opplyses det at entreprenøren presenterte flere «ulike byggeprosjekter» som han mente var «lignende» deres prosjekt, men forbrukerne hevder at disse lå i prisklassen kr 22 000 – 25 000 pr m², dvs langt over deres budsjettramme. De hevder videre at de da gjorde det klart at de måtte trekke seg dersom «dette var saken», og at de stilte entreprenøren et konkret spørsmål om han kunne levere et prosjekt til kr 17 000 pr m², slik han tidligere hadde opplyst at han kunne. Til det anføres det at han svarte bekræftende. Dermed opplyser de at de valgte å fortsette prosjektet med arkitekten.

Forbrukerne hevder at de, etter å ha mottatt det første tegningsutkastet av huset, spurte hvordan dette stemte overens med oppgitt budsjett, og at de da fikk til svar at de bare «skulle

fortsette og gjøre de endringer de hadde i tankene». Deretter skulle de så bli presentert «et foreløpig budsjett». De viser til at dette viste kr 5 981 163,32, og at det dessuten ikke inneholdt alle nødvendige kostnadselementer. Disse hevdes å utgjøre et tillegg på «noen hundre tusen». Etter å ha gitt uttrykk for at dette ikke var akseptabelt vises det til at ny grovkalkylen på kr 5 412 631 ble mottatt, men forbrukerne anfører at «dette prosjektet» ikke lignet på noe av det de var blitt forespeilet, og at det derfor var helt uakseptabelt.

Siden entreprenøren ikke har klart å holde seg innenfor deres budsjettramme, og de fortsatt er i en tidlig fase av prosjektet, opplyser forbrukerne at de nå ønsker å avslutte samarbeidet med han.

Forbrukerne sender e-post til entreprenøren 10. oktober 2014 der de understreker at de var sikre på at deres ønsker ble ivaretatt av «profesjonelle folk som hadde kostnadskontroll i fokus ved prosjektering av bygg». Det som anføres levert hevdes ikke å stå i forhold til det som var forespeilt, men forbrukerne poengterer at de i utgangspunktet var åpne for alle forslag.

I e-post 5. november 2014 anmoder forbrukerne om et møte med entreprenøren for å få en klarhet i hva de skal betale for. Entreprenøren svarer imidlertid at han ikke vil diskutere «dette mer». Han anfører at forbrukerne bestilte tegninger av han og kjedekontoret, og opplyser at han kommer til å fakturere de faktiske kostnadene. Forholdet hevdes også diskutert med firmaets advokat som anføres å være «like klar i sin tale». Det vises igjen til at forbrukerne uttrykte tilfredshet med mottatte tegninger, og det kreves at de skal betale i hht faktura som vil bli sendt.

Entreprenøren sender faktura stor kr 50 287,50 til forbrukerne 6. november 2014. Han viderefakturerer de utgiftene han har blitt fakturert for fra kjedekontoret 13. august 2014. I tillegg kreves betaling for «oppmåling av høyder tomt» i hht en faktura stor kr 2 312,50 datert 30. mai 2014 fra det firmaet som utførte oppdraget for entreprenøren.

Forbrukerne skriver til entreprenøren 22. november 2014 der de viser til sitt brev fra 6. oktober. I tillegg til tidligere anførsler uttrykkes stor overraskelse over mottatt faktura stor kr 50 287,50. De anfører at entreprenøren ikke har fulgt opp sine «lovnader» i prosjektet, og viser til sin opplyste og forutsatte kostnadsramme. De skissene som foreligger hevdes ikke å møte denne, slik at prosjektet kan gjennomføres. Dessuten anfører de igjen at entreprenøren ga uttrykk for at deres valg av arkitekt, og hans tette samarbeid med arkitekten, ville bidra til at kostnadsrammen på 5 millioner kunne overholdes for et nøkkelferdig hus.

I det siste kostnadsoverslaget som er mottatt hevdes det dessuten å være gjort store endringer på huset som gjør at det ikke er i tråd med skissen. Forbrukerne anfører igjen at de har fått «skisser som overhode ikke lar seg gjennomføre innenfor avtalen», slik at de dermed er «verdiløse» for dem. De hevder at årsaken til at de ikke avsluttet prosessen og samarbeidet tidligere var at entreprenøren forsikret dem om at deres budsjettramme skulle holdes. I den anledning viser de spesielt til sin e-post til arkitekten 3. september 2014 der de bl.a. ber om at han ikke gjøre endringer på tegningene før de har «fått ytterligere klarhet» i mottatt grovkalkyle dagen før.

Forbrukerne opplyser at de vurderer å fremme sak for Boligtvistnemnda.

Entreprenøren sender 5. januar 2015 «1. gangs påminnelse» til forbrukerne vedrørende betaling av overnevnte faktura, pluss et «Påminnelsesgebyr» stort kr 56.

Forbrukerne fremmer 14. januar 2015 sak for Boligtvistnemnda. De viser til overstående og opplyser at entreprenøren ikke er villig til å møte dem «for samtale angående prosjektet». Den fremlagte fakturaen stor kr 50 287 hevdes ikke å stå i forhold til den muntlige avtalen de hevder å ha hatt med entreprenøren. Dermed avvises alle krav om betaling.

Entreprenøren gir tilsvaer 10. februar 2015. Han anfører at det kun var den ene av ektefellene (forbrukerne) som var med på det første møtet, og at vedkommende da bestemte seg for at hun ikke ville finne et ferdighus som dekket hennes ønsker. Entreprenøren hevder at han da orienterte om kostnadene med å «hyre inn arkitekt», og at «opp mot kr 200 000» ble «diskutert» for et komplett tegningssett. Det hevdes at forbrukeren svarte at «dette ønsket hun ettersom hun kunne bruke tegningene uansett hvilken entreprenør hun skulle bruke». Hennes ektefelle opplyses å ha deltatt i første møte med kjedekontorets arkitekt, da arkitekten reiste til stedet for befaring av eiendommen. Det vises til at forbrukerne, etter det, har hatt direkte dialog med arkitekten og gjort endringer slik at de har fått tegnet huset «nøyaktig slik de ønsket». Entreprenøren viser i den anledning spesielt til forbrukernes avslutning i e-posten 21. august 2014 der de skriver:

Vi har virkelig landet på at tegningene er veldig riktig for oss – og er veldig godt fornøyd!

Det uttrykkes dermed stor forundring over at forbrukerne i ettertid kan hevde at «tegningene er helt ubrukelige».

Entreprenøren anfører at prosessen bærer preg av at ektefellene ikke er enige om hva de skal ha, ved at den ene har «tegnet og beskrevet drømmeboligen», mens den andre ikke har klart «å følge opp økonomisk». Han hevdes dessuten at han i juni 2014 ba forbrukerne stoppe videre innspill til arkitekten om omtegning inntil han hadde prisoverslaget klart. Årsaken til oppfordringen opplyses å ha vært at han så at «vi overskred budsjettet som var opplyst av kunden». Det anføres at forbrukerne valgte å se bort i fra dette, og det vises til at de ba arkitekten utføre ytterligere omtegninger i e-posten 21. august.

Entreprenøren viser videre til at han utarbeidet 2 prisoverslag, der det rimeligste hevdes å gi en pris kr 17 468 pr m² BRA (bruksareal). Det anføres at det er i nærheten av de kr 17 000 pr m² som erkjennes opplyst som mulig å bygge for, og innenfor et avvik på 15 %, åpenbart med henvisning til buofl § 41 tredje ledd.

Med dette fremsettes krav om fullt oppgjør for de faktiske utgiftene som forbrukerne anføres å ha påført foretaket. Det bemerkes at det ikke er fakturert «arbeidstid for planleggingsmøter eller annet», men det poengteres at det vil bli vurdert i en eventuell «privatrettslig tvist senere».

Forbrukerne gir tilsvaer 2. mars 2015. Tidligere utsagn og standpunkt gjentas og utdyper. De stiller spørsmål ved hvorfor det ikke ble satt opp en kontrakt som entydig viste hva som var avtalt, og hvem som er kunder (forbrukere). Forbrukerne bestrider at de på noe tidspunkt har gitt uttrykk for at de har vært uenige. De bestrider også at entreprenøren opplyste at de måtte regne med opp til kr 200 000 for bruk av arkitekt. Beløpet hevdes der imot opplyst til «maks kr 80 000», samtidig som det anføres at entreprenøren sa at de kunne beholde tegningene hvis

de valgte ikke å bygge med han. Det erkjennes imidlertid at dette ble opplyst å være prisen ekskl arbeidstegninger, og at slike ville medføre tillegg.

Kravet om betaling for arkitektens reiseutgifter, kr 10 000 ekskl mva, anføres å måtte være for hele reisen, til tross for at han likevel samtidig skulle besøke et annet par som han hadde tegnet hus til tidligere.

Forbrukerne opplyser at de forventet at entreprenøren hadde tilstrekkelig kompetanse til å kunne forutse om et hus i deres ønskede størrelse lot seg bygge for kr 17 000 pr m², og de hevder at han ved 2 anledninger «garanterte» at han kunne det.

I juni 2014 opplyser de at de «nærmet seg» et hus som de ønsket å bygge, og at de derfor da «stadig» ba om et foreløpig budsjett fra entreprenøren. De hevder imidlertid at han ga uttrykk for at han hadde mye å gjøre, og at de bare skulle holde oppe dialogen med arkitekten og «gjøre de endringer de hadde tenkt på».

Forbrukerne viser til at det første kostnadsoverslaget de mottok viste en sum som var nesten 1 million over deres budsjett, og det dessuten var nødvendige kostnader for dem som ikke var medregnet. Dermed anfører de at de skissene som lå til grunn for overslaget ikke kunne brukes. De viser videre til sin e-post til arkitekten 3. september 2014 der de ber han om ikke å gjøre endringer på tegningene før de har «fått ytterligere klarhet i dette», og hans bekreftelse samme dag. I tillegg hevder de å ha ringt han. I samtalen hevdes arkitekten å ha gitt uttrykk for at han var overrasket over at budsjettet var overskredet, men at han ikke hadde hatt nylig kontakt med entreprenøren. Arkitekten hevdes videre å ha erkjent at det var mulig at han hadde tegnet huset 20 m² større enn først avtalt, men at det ikke skulle «være avgjørende for slike overskridelser». Entreprenørens utsagn om at han i juni ba arkitekten stanse arbeidet med tegningene betegnes som «blank løgn», med henvisning til mailen om endringer sendt arkitekten 21. august 2014.

I det reviderte kostnadsoverslaget fra 4. september 2014 anføres det at entreprenøren hadde fjernet store deler av det som var forespeilet levert i prosjektet, til tross for at standarden allerede var «enkel» i det første overslaget. Forbrukerne refererer fra en mottatt e-post (ikke fremlagt for nemnda) der entreprenøren lister opp de endringene som er gjort.

I tillegg vises det til kostnadselementer som hevdes holdt utenfor:

- Byggestrøm
- Kommunale gebyrer
- Porto ifm byggesak
- 3. parts kontroll av fuktsikring og lufttetthet
- Brøyting i byggeperioden
- Garderobeskap
- Alle underentreprenører er stipulerte priser

Den totale tilleggsutgiften for overstående hevdes opplyst å ville bli fra «hundre tusen og oppover».

Forbrukerne opplyser at det ble avholdt et møte for å se på mulighetene for å komme i mål. Som alternativer nevner de at de sendte entreprenøren en e-post om eventuelt å «kutte garasje og gjøre huset mindre», men at de kun fikk automatisk svar om at han ville besvare henvendelsen når han var tilbake. Forbrukerne redegjør for sine forsøk på å få til et møte med entreprenøren, men hevder at han nekter å møte dem.

Når det gjelder foreliggende skissetegninger av huset, anføres det at disse mangler påført takhøyde og vist fasade mot øst, samt delvis mot nord. Dessuten påpekes det at bæresystemet ikke er løst, og at huset er tegnet for skrått terreng til tross for at tomta er relativt flat. Det anføres at entreprenøren burde ha gjort en vurdering om dette siden det er den benyttede løsningen på nabotomta med ca samme terrengformasjon.

2. Sakens rettslige sider

Det foreligger ingen skriftlig avtale mellom partene. De inngikk imidlertid en muntlig avtale om utarbeidelse av skisse-/arkitekttegninger, utvilsom med en intensjon om senere inngåelse av kontrakt om videre planlegging og oppføring av bolig. Avtalen må derfor anses å være omfattet av teksten i buofl § 1 a) om «...arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring». Følgelig er det bestemmelsene i buofl som kommer til anvendelse.

2.1 Innledning

Forbrukerne har planer om å få bygget enebolig på en selveiet tomt, og tar kontakt med entreprenøren fordi det vet at han har hatt andre prosjekter i det samme området. Entreprenøren er med i en huskjede, men partene finner fort ut at huskjeden ikke har noe standardhus som lar tilpasse de ønskene forbrukerne har. Entreprenøren anbefaler derfor at forbrukerne tar kontakt med kjedekontorets arkitekt for nødvendig dialog, og for utarbeidelse av tegninger. Forbrukerne understreker imidlertid at de har en budsjetttramme på kr 5 millioner som ikke kan overskrides. Entreprenøren hevdes ubestridt å ha opplyst at han kunne bygge for kr 17 000 pr m².

De første skissene fra arkitekten foreligger 6. juni 2014, men etter diverse innspill om endringer utarbeides nye 10. juni. Det foreligger ingen indikasjon på størrelsen av kostnadene før entreprenøren 2. september fremlegger en «grovkalkyle» stor kr 5 981 163,32 basert på skissetegningene. Forbrukerne påpeker at dette er vesentlig over deres budsjett. Nytt overslag fremlegges 4. september, nå på kr 5 412 631,20, men forbrukerne påpeker igjen at dette er over budsjettet, og dessuten at entreprenøren har redusert en allerede lav standard, samt at det er vesentlige kostnadselementer for dem som er utelatt.

I brev til entreprenøren 6. oktober 2014 opplyser de at de vil trekke seg fra videre samarbeid.

Entreprenøren «svarer» med å sende dem en faktura stor kr 50 287,50 for utført oppmåling av høyder på tomta i hht mottatt faktura fra utførende foretak, og for arkitekttenester og arkitektens befaring på tomta i hht mottatt faktura fra kjedekontoret.

Forbrukerne vil ikke betale fordi de anfører at de ikke har fått det de kunne forvente, og ikke noe de eventuelt kan benyttet videre. Etter å ha mottatt purring om betaling 5. januar 2015, fremmer de sak for Boligtvistnemnda 14. januar.

2.2 Partenes anførsler

Entreprenøren hevder at han i det første møtet orienterte forbrukerne (egentlig bare den ene av dem) om at de måtte regne at kostnadene med å hyre inn arkitekt ville bli opp mot kr 200 000, og at dette ble «diskutert» for et komplett tegningssett. Det hevdes at forbrukeren svarte at «dette ønsket hun ettersom hun kunne bruke tegningene uansett hvilken entreprenør hun skulle bruke».

Forbrukerne bestrider dette. De hevder aldri å ha hørt om kr 200 000, men de erkjenner at entreprenøren opplyst om «maks kr 80 000», samtidig som det hevdes at han sa at de kunne beholde tegningene hvis de valgte ikke å bygge med han. Det erkjennes imidlertid at entreprenøren opplyste at de kr 80 000 var ekskl arbeidstegninger, og at slike ville medføre tillegg.

Forbrukerne opplyser at de forventet at entreprenøren hadde tilstrekkelig kompetanse til å kunne forutse om et hus i deres ønskede størrelse lot seg bygge for kr 17 000 pr m², og de hevder at han ved 2 anledninger «garanterte» at han kunne det.

Entreprenøren bestrider ikke at han muntlig opplyste at han kunne bygge for kr 17 000 pr m², men han anfører at hans siste grovkalkyle gir en pris på kr 17 468 pr m² BRA (bruksareal), og at det er i nærheten av de kr 17 000. Dessuten påpeker han at avviket er innenfor 15 %, åpenbart med henvisning til buofl § 41 tredje ledd om grense for avvik i et prisoverslag.

Etter at den første grovkalkylen forelå hevdes arkitekten å ha erkjent at det var mulig at han hadde tegnet huset 20 m² større enn først avtalt.

Entreprenøren hevder at han i juni 2014 ba forbrukerne stoppe videre innspill til arkitekten om omtegning inntil han hadde prisoverslaget klart. Årsaken til oppfordringen opplyses å ha vært at han så at «vi overskred budsjettet som var opplyst av kunden». Det anføres at forbrukerne valgte å se bort i fra dette, og det vises til at de ba arkitekten utføre ytterligere omtegninger i e-posten 21. august.

Forbrukerne bestrider at de fikk noen slik beskjed. De hevder at stadig etterlyste en foreløpig kalkyle fra entreprenøren, men at han ga uttrykk for at han hadde mye å gjøre, og at de bare skulle holde dialogen med arkitekten og «gjøre de endringer de hadde tenkt på».

Forbrukerne hevder at de skissetegningene som foreligger er verdiløse for dem, og ikke kan benyttes videre. Entreprenøren viser imidlertid til avslutningen av deres 21. august 2014 der de skriver:

Vi har virkelig landet på at tegningene er veldig riktig for oss – og er veldig godt fornøyd!

2.3 Nemndas synspunkter

Det foreligger ingen skriftlig avtale om utbygging mellom partene. Det betyr at det kun forelå en muntlig avtale om arkitekttjenester som entreprenøren skulle stå for.

Entreprenøren har ikke bestridt at han fikk beskjed om at forbrukernes absolutte totale kostnadsramme var 5 millioner, og at hans «tilbud» i form av fremlagt grovkalkyle ligger til dels langt over dette. Han har heller ikke bestridt at det er vesentlige kostnadselementer for forbrukerne som ikke er medtatt i kalkylen. I et slikt tilfelle, med slike oppgitte og i utgangspunktet aksepterte rammer, kan han ikke påberope seg anledningen til å overskride et «prisoverslag» med inntil 15 %, jfr buofl § 41.

Nemnda legger til grunn at forbrukerne, ikke uten vesentlige omarbeidelser, kan benytte de utarbeidede skissetegningene fordi boligen er tegnet for stor til å kunne bygges innenfor deres totale kostnadsramme. Det vises også til forbrukerens ubestridte utsagn om at arkitekten uttalte at han trolig hadde tegnet huset ca 20 m² større enn det som først var avtalt.

Mangelen på skriftlighet og kontrakt som viser hva partene egentlig ble enige om før oppstart må gå ut over entreprenøren som den profesjonelle part. Nemnda kommer derfor i dette tilfellet til at forbrukerne ikke skal betale tilsendt faktura. Nemnda vil imidlertid understreke at det betyr at de heller ikke fritt kan benytte seg av de tegningene som foreligger. I den grad det er eller blir ønskelig, må de avtale et eventuelt vederlag med entreprenøren.

3. Konklusjon

- Forbrukerne behøver ikke betale faktura stor kr 50 287,50 for arkitekttenester og oppmåling på tomt.