

Protokoll i sak 815/2015

for

Boligtvistnemnda

16.12.15

Saken gjelder:

Uenighet om størrelsen på vederlag for totalrenovering og tilbygg sett opp i mot tilbud

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren har høsten 2013 kjøpt et eldre hus som hun ønsker å utbedre og utvide. Hun tar kontakt med flere byggefirma for innhenting av tilbud, og opplyser dem om at hennes maksimale budsjett er 1,5 millioner.

Forbrukeren opplyser i et senere brev til entreprenøren 29. november 2014 at han primært ble valgt fordi han kunne levere raskest. I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at byggetiden ble satt til 2½ - 3 måneder, men at den ble vesentlig lenger, og at den fortsatt etter 7 måneder ikke er avsluttet.

Etter befaring med entreprenør i september 2013, avtales at han skal gi forbrukeren 2 tilbud, ett med etablert loft, og ett uten. Disse mottar hun i oktober. Det uten loft opplyses å lyde på vel 1,2 millioner, mens det med loft er på vel 1,7 millioner. Etter å ha gjentatt overfor entreprenøren at hun kun hadde 1,5 millioner til rådighet, opplyser forbrukeren at hun mottok et nytt tilbud på boligen med loft, stort kr 1,5 millioner.

Det fremlagte tilbudet fra entreprenøren er datert 14. november 2013, med overskrift «Prisoverslag med grunnlag i teikninger av 4.10.2013». Tilbudssummen er kr 1 516 724,64 inkl mva. Det gis en detaljert beskrivelse, men kun få punkter har med delpriser.

Forbrukeren hevder at hun var lovet oppstart umiddelbart etter nyttår, men at det først skjedde i slutten av mars. I overnevnte brev til entreprenøren 29. november 2014 anfører forbrukeren at det «dukka opp litt for mange feil undervegs». Som eksempler nevnes en verandadør som hevdes flyttet uten forutgående informasjon, en for lav takhøyde (romhøyde) til tross for at høyden i utgangspunktet var 250 cm, et hull i en soveromsvegg og hull i taket på et bad som ikke var med i «prosjektet», samt feil listverk og manglende beskjed til rørlegger etc.

Det viser også til buofl § 42 om *Justering for endringar og tilleggsarbeid*

Partane 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.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for

Avtalen mellom partene er basert på entreprenørens prisoverslag fra 14. november 2013 stort kr 1 516 724,64. Han har i utgangspunktet anledning til å overskride dette med inntil 15 %, jfr overstående fra buofl § 41. Partene har imidlertid avtalt diverse fratrekk etter at tilbudet ble gitt og selve byggeprosessen igangsatt. Forbrukeren har oppgitt disse til å utgjøre kr 231 687,50. Entreprenøren har ikke bestridt beløpet. Dermed skal de 15 % eventuelt beregnes med grunnlag i kr 1 285 037 (1 516 724 – 231 687), slik at entreprenørens maksimale ramme før avtalte tilleggsleveranser blir kr 1 477 792.

Nemnda har vurdert om det i dette tilfellet virkelig dreier seg om et reelt prisoverslag i hht buofl § 41. For at det skal være tilfelle, skal entreprenøren i utgangspunktet utføre sine arbeider som regningsarbeid, med tilhørende krav til detaljert dokumentasjon av medgått tid i form av timelister, samt kostnader forbundet med materialkjøp, også for de som var medtatt i det opprinnelige tilbudet. For å få anledningen til å overskride overslaget med inntil 15 % må han dokumentere det som ga grunn til tilleggene, da det ikke er noen «automatikk» i at overslaget, uten videre dokumentasjon, kan overskrides. I angjeldende tilfelle har entreprenøren fremlagt detaljerte timelister som oppgir hva som ble gjort av hvem og når, Han har dessuten fremlagt dokumentasjon på varekjøp, og gitt en relativt detaljert begrunnelse for tilleggene. Selv om forbrukeren gir uttrykk for at hun anså tilbudet som en fast avtalt pris, er det ikke bestridt at det ble avtalt en rekke tillegg og fratrekk.

I rehabiliteringsprosjekter er det naturlig å bruke prisoverslag fremfor fast pris da det erfaringsmessig foreligger relativt stor usikkerhet med hensyn til hva som må gjøres. Usikkerheten er som ofte knyttet til det man ikke kan se ved en befaring før konstruksjonene er åpnet, noe som normalt ikke gjøres før arbeidene skal utføres. Ved en eventuell fastpris vil usikkerheten normalt være innkalkulert på forhånd.

Ved et regningsarbeid skal det med fakturaer normalt være vedlagt timelister og en spesifikasjon av material- og tjenestekjøp. Nemnda er imidlertid kjent med at det ikke er uvanlig å benytte a-kontofakturerings som i angjeldende tilfelle. Nemnda kommer i dette tilfellet til at entreprenørens tilbud blir å anse som et reelt prisoverslag, og at a - kontofakturerings kan aksepteres. Den maksimale rammen før tillegg er dermed kr 1 477 792, selv om entreprenøren dokumenterer at hans reelle kostnader overskrider denne.

Når det gjelder tillegg velger nemnda å ta utgangspunkt i overstående liste utarbeidet av entreprenøren 17. oktober 2014.

Post 1

Det som ble avdekket ved befaringen, og kostnadene forbundet med forsterkning av bjelkelaget, må bli å anse å ligge innenfor den usikkerhet som gir entreprenøren anledning til å øke beløpet i prisoverslaget med inntil 15 %. Det samme gjelder for øvrig for det høye antall

arbeidstimer som er dokumentert nedlagt, i forhold til det som antas medtatt i pristilbudet. Entreprenøren gis således ikke anledning til å fakturere ekstra for dette.

Når det gjelder gulvet i gangen ble det ikke inngått noen skriftlig avtale. Den uklarheten som dermed foreligger vedrørende hva som eventuelt ble avtalt må gå ut over entreprenøren som den profesjonelle part. Han gis således ikke medhold i kravet om ekstrabetaling for dette.

Post 2, 3, 8, 10, 11

Partene er enige om tillegg på henholdsvis kr 17 000, kr 11 250, kr 18 050, 27 310 og kr 6 770, dvs sum kr 80 380 for de oppgitte forholdene.

Post 4

Selv om forbrukeren i sin liste aksepterer et tillegg for elektroinstallasjoner stort kr 64 274,50, og det også stemmer med oppgitt beløp i entreprenørens oppsett i brevet til forbrukeren 10. oktober, velger nemnda å legge entreprenørens siste tall kr 45 277 til grunn for hvilke tillegg han skal tilkjennes.

Post 5, 7 og 13

Forbrukeren gis fratrekk på henholdsvis kr 8 752, kr 7 200 og kr 16 860, dvs til sammen kr 32 812. Forbrukeren har ikke bestridt beløpene. Nemnda kommer følgelig til at disse skal anses som akseptert.

Post 6

Nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at forbruker fikk pris på nødvendig renovering av pipe, og at den som hevdet ble akseptert i et møte i juni 2015. Det er heller ikke konkret bestridt. Entreprenøren gis således medhold i krevd tillegg stort kr 49 000.

Post 9

Forbrukeren har ikke bestridt at det ble avtalt endringer knyttet til utvidelsen av balkongen, og at det skjedde i byggeperioden. Det vises til entreprenørens brev til forbrukeren 10. oktober 2014 der tilleggskostnaden kr 600 bekreftes. Entreprenøren gis således medhold i krevd tillegg stort kr 600.

Post 12

Nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at forbruker bestilte og fikk levert beiset utvendig kledning fremfor kun grunnet som beskrevet i pristilbudet. Det er heller ikke bestridt. Forbrukeren har heller ikke bestridt at det ble bestilt mer kledning enn forutsatt. Nemnda kommer følgelig til at entreprenøren gis medhold om tillegg stort kr 33 300.

Etter dette har entreprenøren fått medhold i at han kan fakturere tillegg for i alt kr 175 445. Den totale «rammen» blir således kr 1 653 237. Selv om entreprenøren gjentatte ganger hevder at partene i møtet i oktober avtalte et totalbeløp på kr 1 700 000 millioner, så har forbrukeren ikke bekreftet en slik enighet, selv om hun i sitt brev 29. november 2014 bekrefter at dette ble foreslått.

Når det gjelder forbrukerens opplysning om at hun opprinnelig hadde satt en kostnadsgrense på 1,5 millioner, er det tilstrekkelig dokumentert at hun godtok vesentlige overskridelser av denne. Dermed kommer nemnda til at det ikke kan legges vesentlig vekt på hennes utsagn i brevet fra 29. november om at entreprenøren i møtet 16. august 2014, basert på statusrapporten fra 1. august, opplyste at man da «låg innanfor budsjett».

Forbrukeren har ubestridt opplyst at hun 6. november 2014 innbetalte kr 1 432 691,64. Hun skal således betale ytterligere kr 220 546, ekskl eventuelle forsinkelsesrenter.

3. Konklusjon

- Forbrukeren skal betale ytterligere kr 220 546, ekskl eventuelle forsinkelsesrenter.

Et kostnadsoppsett utarbeidet av entreprenøren 6. juni 2014 konkluderer med at sluttsummen foreløpig ser ut til å bli kr 1 590 249,80, men det tas forbehold om eventuelle «gløymte postar». Gjenstående arbeider/poster i forhold til tilbudet er listet opp. I en egen post om «Tilleggsarbeider/kostnader» oppgis:

- Oppføring av eksisterende golv i stove/kjøkken og gang ca 34 m² kr 35 000
- Full rehabilitering av pipe (pipe oppgraderast til godkjent) kr 44 865
Ny stålppe inni eksisterende pipe ca 8 m x 3 030 pr.m.
Montering av omn ca 4 125
Muring av pipe ca 1,8 m, skjære inn pipebly oppe og nede
Slemme heile pipa utv. med slemmemørtel ca 12 000
Ny Leca pipehatt ca 1 100
Pusse eksisterende pipe innvendig ca 3 400
- Ny vedovn ?
- Yttervegg liggande dobbelfalsa på vegger som ikkje er inkl kr 28 000
i overslag 32 m². Alle vegger kledt utanom bakvegg m/visirgrunning
Tillegg for beisa kledning kr 2 500

Entreprenøren utarbeider et nytt økonomisk statusoppsett 1. august 2014. Nå er sluttsummen kommet opp i kr 1 755 072,28. I forhold til forrige oversikt er summen av postene «arbeid, rigg, materialer» økt med kr 301 522,30. Posten om gjenstående arbeid har blitt redusert med kr 101 700, mens overnevnte post om «Tilleggsarbeider/kostnader» er redusert med kr 35 000.

Overnevnte oppsett blir presentert for forbrukeren i et «budsjettmøte» 16. august. I sitt brev til entreprenøren datert 29. november 2014 opplyser forbrukeren at hun da umiddelbart ba om at arbeidene skulle stoppes pga «pengeoverforbruk», men at entreprenøren omgående opplyste at oppsettet inneholdt diverse feil ved at enkelte kostnader var tatt med 2 ganger. Hun hevder hun fikk beskjed om at hun kunne være trygg på at man «låg innanfor budsjett», og at det ville bli utarbeidet et nytt kostnadsoverslag, uten at dette dukket opp. Det opplyses at byggingen fortsatte og at entreprenøren sendte henne en a konto-regning datert 22. september 2014. Totalsummen hevdes nå å ha kommet opp i 1,8 millioner. Forbrukeren opplyser videre i sitt brev at hun tok telefonkontakt med daglig leder for å få en gjennomgang av prosjektet, og hevder at han lovte å foreta denne og gi tilbakemelding. Det anføres imidlertid at det ikke ble gitt noen slik tilbakemelding før betalingsfristen på overnevnte faktura gikk ut.

Entreprenøren sender brev til forbrukeren 10. oktober 2014 der han viser til overnevnte budsjettmøte 16. august. Han opplyser at de innvendige arbeidene var kommet noe lenger enn det statusoppsettet pr 1. august tilsier. (Må tolkes som at oppgitte arbeidskostnader kr 563 772,50 har med arbeid også utført etter 1. august) Dessuten opplyses det at oppgitt gjenstående riggkostnad kr 20 000 må revideres, og at totalkostnaden for stillas og rigg blir kr 27 500. Videre vises det til en avtale om at forbrukeren skal legge balkonggulv selv, verdt kr 6 900, mens balkongen skal bygges ca 10 m² større enn vist på opprinnelig tegning. Kostnaden for bjelkelaget oppgis til ca kr 7 500. Forbrukeren skal selv stå for fundamenteringen.

Entreprenøren opplyser at det etter gjennomgangen i møtet 16. august har kommet diverse endringer og tillegg. I det han betegner som en «grov» opplisting er disse oppgitt. Stikkordsmessig:

- Post for elektroinstallasjon økt etter dialog mellom kr 64 274,50
forbruker og elektriker. Revidert tilbud 13. august.
- Endringer fra veggspen til panel kr 18 050

- Oppføring gulv	kr 17 000
- Støping badegulv, arbeid og materiell	kr 6 770
- Skrå vinduer på baksiden av huset	kr 11 250
- Isolasjon til gammel og ny del av loft	<u>kr 27 310</u>
Sum:	kr 144 654,50

Entreprenøren vedlegger en oppdatert og detaljert statusoversikt, også den datert 10. oktober. Nå vises det enhetspriser for hvert artikkelnummer, samt for arbeid. Totalkostnaden er summert til kr 1 830 068,59.

Entreprenøren sender nytt brev til forbrukeren 17. oktober 2014 der han redegjør for de endringer som opplyses gjort i forhold til det opprinnelige prisoverslaget fra 14. november 2013. Det vises til at overslagsprisen var kr 1 516 725, men at forbrukeren etter det har trukket ut kjøkkeninnredning og sentralstøvsuger for kr 108 450, slik at «kontraktbeløpet» etter det er kr 1 408 275. Entreprenøren erkjenner at han hadde undervurdert arbeidsmengden og dermed arbeidskostnadene, men anfører at han i hht håndverkertjenesteloven har anledning til å overstige pristilbudets sum med inntil 15 %, dvs kr 211 241, slik at prisen etter justering blir kr 1 619 516. Videre foretar han en relativt detaljert opplisting av tilvalg og endringer som opplyses gjort underveis i byggeperioden, sett opp imot opprinnelig overslag. Stikkordsmessig:

- Befaring 12. mars 2014. Forbruker påbegynt sine rivingsarbeider. Avdekket bjelkelag kun 48x98 mm. Hevder enighet om påføring med doble 48x48 mm + utskifting isolasjon. Hevder forbruker ba om støpt gulv vindfang, klargjort for fliser	kr 40 030
- Hevder forbruker 16. august bestilte oppføring soveromgulv for utjevning av høydeforskjell, ref overnevnte post	kr 17 000
- Ett vindu 9x6M loft endret til 2 stk skråvinduer	kr 11 250
- Avtale om elektroinstallasjoner revidert 2. juli etter gjennomgang på byggeplass. Ny endring 14. august etter samtale forbruker elektriker. Ny sum 154 277. Kostnadsøkning	kr 45 277
- Endret varmeløsning i hht tilbud elektriker 14. august. Fratrukk.	- kr 8 752
- Måtte rehabilitere pipe etter «fagkunning befaring»	kr 49 000
- Flis + membran (vaskerom) uttrukket. Forbr. skaffet og la belegg	- kr 7 200
- Avtalt 16. august panel på vegger istedenfor spon	kr 18 050
- Avtalt 16. august - forbruker selv montere balkonggulv, entreprenør bygget 10 m² større balkong	kr 600
- Forbruker bestilte isolasjon og vindsperre til loft for selv å montere	kr 27 310
- Forbruker bidrar til redusert kostnad støping badegulv. Likevel tillegg.	kr 6 770
- Forbruker valgte oppgradering grunna utv. kledning til beiset. Dessuten mer liggende enn medtatt i overslaget. Bakvegg var ikke inkludert.	kr 33 300
- Forbruker utfører innvendig isolering selv. Fradrag.	<u>- kr 16 860</u>
Sum et tillegg på:	kr 215 775

Totalsummen etter dette anføres dermed å være kr 1 835 291.

Forbrukeren opplyser i brevet fra 29. november 2014 at det med grunnlag i dette ble avholdt et møte (19. oktober) for gjennomgang av påløpte kostnader med entreprenørens prosjektleder, og at han foreslo at utgiftene til rørlegger skulle holdes utenom prosjektet, og dermed betales direkte av henne, slik at hun til entreprenøren kun skulle betale kr 1,7 millioner. Hun opplyser at hun i tillegg hadde fått anledning til å trekke ut varer/arbeid for kr 231 687, slik at hennes totale utgift på dette tidspunktet var tett opp imot kr 2 millioner.

Entreprenøren bekrefter overnevnte møte i e-post til forbrukeren 20. oktober 2014. Han hevder at man der ble enige om at overnevnte sluttsum kr 1 835 291 skulle reduseres med

kr 47 791, og at leveranser fra rørlegger skulle trekkes ut med kr 87 500 slik at ny avtalt sluttsum ble kr 1 700 000. (I statusoversiktene 6. juni og 1. august 2015 er rørleggerbeløpet oppgitt til kr 106 250. Det må være med mva. Dermed blir beløpet ekskl mva kr 85 000. Det riktige fratrekket skal i så fall være kr 106 250 siden sluttsummen er inkl mva) Det opplyses at forbrukeren holder tilbake kr 500 000 av tilsendt faktura, men at beløpet skal betales innen 31. oktober.

En kreditnota datert 20. oktober 2014 viser at forbrukeren blir kreditert kr 80 000 ekskl mva, kr 100 000 inkl mva, for uttrekk rørleggerarbeider. (Til tross for at det i teksten oppgis at utgangsbetalingen er kr 87 500, som gir kr 70 000 ekskl mva)

I et brev til Forbrukerrådet 20. januar 2015 opplyser forbrukeren at hun 6. november 2014 betalte inn kr 1 432 691,64. Hun viser følgende regnestykke som grunnlag for beløpet:

Tilbudssum		kr 1 516 724,64
Frådrag:		
Kjøkken	kr 101 700	
Sentralst.sugar	kr 6 750	
Verandagolv	kr 6 900	
Røyrleggjar	<u>kr 70 000</u>	
	kr 185 350 + mva	kr 231 687,50
Tillegg iflg Status av 10.10:		
El.anlegg	kr 64 274,50	
Panel	kr 18 050	
Golv soverom	kr 17 000	
Badegolv	kr 6 770	
Skråvindu	kr 11 250	
Isolasjon	kr 27 310	kr 147 654,50 (Summen blir egentlig kr 144 654,50)

Overfor er det flere steder referert til forbrukerens brev til entreprenøren 29. november 2014 der hun redegjør for forholdene. Entreprenøren svarer i brev 3. desember. Han uttrykker forundring over at forbrukeren ikke har «gjort opp for seg» til tross for den anførte enigheten oppnådd i møtet om sluttvederlaget 19. oktober, der man gjennomgikk dokumentet vedrørende endringer foretatt i forhold til det opprinnelige prisoverslaget.

I sitt brev 29. november gir forbrukeren uttrykk for at hun mener entreprenøren ikke i tilstrekkelig grad fulgte opp byggearbeidene, men det bestrides av entreprenøren. Han anfører dessuten at han har utført tegningsarbeid og prosjektering, samt sørget for byggesøknad, uten at han fakturerte noe for dette. Verdien anføres å være kr 15 - 20 000. Det erkjennes at arbeidet med prosjektet ble mer omfattende enn det som var kalkulert inn i prisoverslaget fra 14. november 2013, men det anføres at det er bort imot umulig å treffe eksakt med et prisoverslag når det skal gjøres så store inngrep på en eksisterende bygning. Spesielt gjaldt dette det utvendige arbeidet, og arbeidet med bindingsverket. Entreprenøren hevder imidlertid at han har holdt seg innenfor prisoverslaget pluss anledningen til å utvide «rammen» med 15 %. For ikke å overstige denne hevder han at han over for forbrukeren har redusert de virkelige kostnadene med ca kr 200 000. Det hevdes videre at det i forbindelse med de endringene og tilvalgene som ble gjort underveis i prosessen gjentatte ganger ble opplyst at disse ville bli fakturert i hht faktisk medgått tid og materiell.

Det hevdes igjen at det i overnevnte møtet 19. oktober ble inngått forlik i hht teksten i e-posten dagen etter, og det vises til at forbrukeren ble kreditert kr 100 000 for uttrekket av rørleggerarbeidene.

Dersom forbrukeren nå ikke lenger vedstår seg anført forlik, opplyser entreprenøren at utfallet av en fortsatt tvist kan gå i forbrukerens disfavør, siden han anfører at han har levert tjenester og foretatt en reduksjon av sluttsummen «utover normalen». Dersom avtalen fra 19. oktober står ved lag, anmodes det om at resterende utestående beløp betales omgående. Om et nytt møte ønskes for gjennomgang av prosjektet med ytterligere forklaring om kostnader og tidsbruk, foreslås uke 51. Entreprenøren opplyser imidlertid at rammen for nye forhandlinger da vil være kr 1 747 791 etter uttrekk av rørleggerarbeid. Det anmodes om tilbakemelding innen 10. desember.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at hun flyttet inn i boligen 10. desember 2014, men at det ikke ble avholdt overtakelsesforretning.

Forbrukeren sender klage til Forbrukerrådet (ikke oppgitt dato), og viser til sitt brev til entreprenøren datert 29. november 2014, samt til entreprenørens svarbrev fra 3. desember. De fleste saksdokumentene vedlegges. I klageskjemaet opplyses det at det dreier seg om et tilbygg og en delvis restaurering av en eldre bygning, og at «tjenesten» kostet kr 2 000 000, hvorav kr 1 432 000 opplyses betalt. Forbrukeren viser til at sluttsummen har blitt meget høyere enn avtalt ramme i hht pristilbud og situasjonen ved byggestart, og anfører at hun også etter statusrapporteringen 1. august 2014 ble forsikret om at man «låg trygt innfor budsjettet». Dessuten anføres det at byggetiden ble meget lengre enn lovet. Forbrukeren bestrider at entreprenøren har anledning til å overskride prisoverslaget med 15 %. Årsaken anføres å være at det ikke oppstod uforutsette vanskeligheter i byggeperioden. Det hevdes også å være vanskelig å se hvilken sum det eventuelt skal regnes 15 % av, og at entreprenøren i sitt siste oppsett har med poster med mva, og noen uten mva.

Forbrukerrådet sender e-post til entreprenøren 6. januar 2015. Han anmodes om å uttale seg i saken og eventuelt foreslå en løsning så snart som mulig og senest innen 14 dager. (Ser ut som samme brev ble utsendt 2 ganger etter at forbrukeren opplyses å ha sendt inn «ny klagesak»)

Entreprenøren svarer Forbrukerrådet i brev datert 14. januar 2015. Det oversendes i e-post 16. januar. Han beklager at forbrukeren ikke er tilfreds med prosjektets gjennomføring, tross anført enighet i møtet 19. oktober 2014 om å komme i mål med prosjektet. Han refererer til hva som skjedde i møtet, og gjentar bl.a. opplysningen om at han har hatt meget høyere kostnader enn de han kan fakturere forbrukeren pga av grensen på 15 % for overskridelse av det opprinnelige prisoverslaget.

Alle opplistede tilvalg og endringer, gjengitt i brevet til forbrukeren 17. oktober 2014, fremlegges. Disse hevdes valgt av forbrukeren underveis i prosessen. Kostnadene og datoene for avtalene anføres å komme klart frem.

Entreprenøren anfører at han har strukket seg langt for å komme til enighet med forbrukeren for å få saken ut av verden.

Forbrukerrådet har formidlet entreprenørens svar til forbrukeren som kommenterer dette i brev til rådet datert 20. januar 2015. Hovedårsaken til at prosjektet ble så dyrt hevdes å være at tidsbruken pr 19. oktober var overskredet med 4 måneder. Forbrukeren bestrider ikke avtalen i møtet om at hun selv skulle dekke rørleggerutgiften og gjøre opp for den direkte med rørleggeren, men hun anfører at det skjedde for «å få avsluttet møtet». Dessuten viser hun til at hun dagen etter kun ble kreditert kr 80 000 ekskl mva, mens gjenstående utgift til rørlegger

i statusoversikten fra 6. juni 2014 viser kr 106 250. (Åpenbart inkl mva) Forbrukeren påpeker også at tillegget for beiset kledning i samme oversikt er oppgitt til kr 2 500, mens tillegget (oppgitt som «verdi») i oversikten fra 17. oktober er kr 5 300. For en post om «diverse golv/fotlist» hevder hun at hun er fakturert for 466 lm mens det kun er benyttet ca 70 lm.

Forbrukeren hevder at det har vært for mange «feil og tabbar», men at noe har blitt rettet opp etter alt for lang tid. Som eksempel nevnes en anført feilplassert verandadør som også har feil format. Forholdet opplyses enda ikke utbedret, noe som hevdes å føre til at stue eller veranda ikke kan utnyttes som ønsket.

Det anføres igjen at det ikke har vært noe uforutsett ved prosjektet, med unntak for tidsoverskridelsen som hevdes å skyldes en grov feilkalkulering. Dessuten hevdes det at det ikke kan stemme at man 1. august 2014 lå godt innenfor budsjettet, slik det anføres at entreprenøren informerte om, mens man 17. oktober har en overskridelse på nesten 33 %. For å bli ferdig med saken opplyser forbrukeren at hun er villig til å betale halve «påslaget» på 15 %, som oppgis å være kr 96 378. (Da må grunnlagsbeløpet være kr 1 285 040. Ikke vist hvordan dette fremkommer)

Overnevnte svar fra forbrukeren sendes entreprenøren i e-post fra Forbrukerrådet datert 19. januar 2015. (Brevet er imidlertid datert 20. januar) Entreprenøren svarer omgående at han i møtet 19. oktober 2014 strakk seg langt for å komme til enighet med forbrukeren. Han står fast ved at man ble enige om en totalsum stor kr 1 700 000, som anføres å være «eitt lojalt og svært godt tilbud for leverte materialar og tenester». Dersom resterende beløp kr 268 000 betales innen 30. januar opplyser entreprenøren at han vil se vekk i fra normale renter, samt omkostninger knyttet til purring og inkasso.

Forbrukerrådet sender sin «vurdering av saken» til forbrukeren 28. april 2015. De tar ikke konkrete standpunkt til tvisteforholdene, men konkluderer bl.a. med at det dreier seg om full ombygging av en eksisterende bolig, og at arbeidene således kommer inn under bestemmelsene i bustadoppføringslova. Forbrukeren anbefales å fremme saken for Forliksrådet, men også Forbrukertvistutvalget oppgis som en mulighet. (Boligtvistnemnda nevnes ikke)

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 1. juni 2015. Hun krever aksept for at hun ikke skal betale mer enn det som var budsjettet, med henvisning til pristilbudet fra 14. november 2013. Der vises en sum inkl mva stor kr 1 516 724,64.

Entreprenøren gir tilsvaer 24. juni 2015. Han redegjør for sine synspunkter i hht til overstående. Innholdet er dekket av omtalen nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaer 20. juli 2015. Lite nytt. Innholdet er dekket av omtalen nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren gir et kort tilsvaer i e-post 16. september. Innholdet er dekket av omtalen nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Det dreier seg her åpenbart om et eldre hus som ble gjenstand for «full ombygging». Dermed er det bestemmelsene i bustadoppføringslova (buofl) som kommer til anvendelse, jfr § 1 siste ledd.

2.1 Innledning

Forbrukeren har høsten 2013 kjøpt et eldre hus som hun ønsker å utbedre og utvide. Hun tar kontakt med flere byggefirma for innhenting av tilbud, og opplyser dem om at hennes maksimale budsjett er 1,5 millioner.

Etter befaring med innklaget entreprenør i september 2013, avtales at han skal gi forbrukeren 2 tilbud, ett med etablert loft, og ett uten. Disse mottar hun i oktober. (Ikke fremlagt for nemnda) Det uten loft opplyses å lyde på vel 1,2 millioner, mens det med loft er på vel 1,7 millioner. Etter å ha gjentatt overfor entreprenøren at hun kun hadde 1,5 millioner til rådighet, opplyser forbrukeren at hun mottok et nytt tilbud på boligen med loft.

Det fremlagte tilbudet fra entreprenøren er datert 14. november 2013, med overskrift «Prisoverslag med grunnlag i teikninger av 4.10.2013». Tilbudssummen er kr 1 516 724,64 inkl mva. Det gis en detaljert beskrivelse, men kun få punkter har med delpriser. Tegningene vedlegges.

Tilbudet aksepteres men det inngås ingen skriftlig avtale mellom partene. Forbrukeren opplyser i et senere brev til entreprenøren 29. november 2014 at han primært ble valgt fordi han kunne levere raskest, og lovte en byggetid på 2½- 3 måneder. Entreprenøren bestrider imidlertid at det var fastsatt og avtalt en byggetid eller et innflyttingstidspunkt. Han opplyser at byggeprosessen ble lagt opp og tilpasset forbrukerens egeninnsats underveis. Denne oppgis å ha bestått av diverse rivingsarbeider, samt isolerings- og malingsarbeid. Den totale byggetiden hevdes å ha vært 32 uker, hvorav 4 uker utgjorde sommerferien.

I løpet av byggeperioden får forbrukeren anledning til å trekke ut enkelte deler av leveransen, mens noe blir bestilt/avtalt som tillegg. Det blir imidlertid ikke inngått konkrete skriftlige avtaler om tilleggene.

Forbrukeren flytter inn i boligen 10. desember 2014, men det blir ikke avholdt overtakelsesforretning.

Partene blir ikke enige om sluttoppgjøret. Forbrukeren fremmer dermed sak for Boligtvistnemnda 1. juni 2015. Hun krever aksept for at hun ikke skal betale mer enn det som var «budsjettert», med henvisning til pristilbudet stort kr 1 516 724,64 inkl mva fra 14. november 2013.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren opplyser i tilsvaret 20. juli 2015 at hun anså entreprenørens prisoverslag fra 14. november 2013 som en endelig pris på det arbeidet hun ønsket skulle utføres. Hun viser til at hun før det fikk 2 tilbud på henholdsvis med og uten loft på kr 1 713 610,12 og kr 1 262 198,03, (ikke fremlagt for nemnda) før man endte på kr 1 516 724,64 som var i henhold til hevdet oppgitt egen budsjetttramme på 1,5 millioner. Entreprenøren har ikke bestridt at han fikk opplyst at dette var forbrukerens økonomiske ramme for prosjektet, og at hun ga beskjed om at den ikke måtte overskrides.

Forbrukeren opplyser i overnevnte tilsvaret at de totale prosjektkostnadene (uavhengig av hvem som skal betale) egentlig har blitt kr 2,2 millioner, og at overskridelsen således er bortimot 50 %. (Opplyser at hun selv, utenom entreprenøren, har kjøpt for og betalt ca kr 200 000, mens entreprenøren opplyser at hans totale kostnader er kr 2 015 409,29) Dermed gir

forbrukeren uttrykk for undring over at entreprenøren i et byggemøte i august 2014 hevdes å ha gitt uttrykk for at man «låg trygt innanfor budsjettet».

Forbrukeren viser i brev til Forbrukerrådet 20. januar 2015, og i tilsvarende til nemnda 20. juli 2015, følgende regnestykke som grunnlag for opplyst innbetaling til entreprenøren 6. november:

Tilbudssum		kr 1 516 724,64
Frådrag:		
Kjøkken	kr 101 700	
Sentralst.sugar	kr 6 750	
Verandagolv	kr 6 900	
Røyrleggjar	<u>kr 70 000</u>	
	kr 185 350 + mva	kr 231 687,50
Tillegg iflg Status av 10.10:		
El.anlegg	kr 64 274,50	
Panel	kr 18 050	
Golv soverom	kr 17 000	
Badegolv	kr 6 770	
Skråvindu	kr 11 250	
Isolasjon	kr 27 310	kr 147 654,50 (Summen blir egentlig kr 144 654,50)

Etter dette kommer hun til at hun kun skal betale kr 1 432 691,64. (Blir egentlig kr 1 429 691, 64)

Forbrukeren påpeker ellers at det noen ganger har vært vanskelig å forstå de ulike mottatte kalkylene fra entreprenøren med hensyn til hva som er med og uten mva. Dessuten opplyser hun at det var mange forhold under byggeprosessen som hun var misfornøyd med. Som eksempel nevnes en feilplassert verandadør, feil plate under en levert og montert ovn, samt for meget betalt for listverk etc.

Entreprenøren anfører at forbrukeren underveis i prosessen ønsket endringer og tillegg som ble satt i bestilling, og at hun fikk beskjed om at tilleggene ville bli fakturert etter medgått tid og materiell. Det hevdes at hun muntlig, «i hovedsak», fikk presentert prisene på forhånd. Det er ikke bestridt av forbrukeren.

Entreprenøren anfører i brev til forbrukeren 10. oktober 2014 at partene etter gjennomgangen i et møte 16. august har kommet til enighet om diverse endringer og tillegg. I det han betegner som en «grov» oppstilling er disse oppgitt. Stikkordsmessig:

- Post for elektroinstallasjon økt etter dialog mellom forbruker og elektriker. Revidert tilbud 13. august.	kr 64 274,50
- Endringer fra veggspen til panel	kr 18 050
- Oppføring gulv	kr 17 000
- Støping badegulv, arbeid og materiell	kr 6 770
- Skrå vinduer på baksiden av huset	kr 11 250
- Isolasjon til gammel og ny del av loft	<u>kr 27 310</u>
Sum:	kr 144 654,50

Postene og beløpene er således de samme som overfor oppgitt av forbrukeren.

I et dokument forfattet 17. oktober 2014, også vedlagt tilsvarende til nemnda 24. juni 2015, har imidlertid entreprenøren listet opp alle endringer som opplyses gjort. Overstående poster inngår, men det er et avvik knyttet til elektroinstallasjoner. Fra redegjørelsen:

1. Befaring 12. mars 2014. Forbruker påbegynt sine rivingsarbeider. Avdekket bjelkelag kun 48x98 mm. Hevder enighet om påforing med doble 48x48 mm + utskifting isolasjon. Hevder forbruker ba om støpt gulv vindfang, klargjort for fliser	kr 40 030
2. Hevder forbruker 16. august bestilte oppføring soveromgulv for utjevning av høydeforskjell, ref overnevnte post	kr 17 000
3. Ett vindu 9x6M loft endret til 2 stk skråvinduer	kr 11 250
4. Avtale om elektroinstallasjoner revidert 2. juli etter gjennomgang på byggeplass. Ny endring 14. august etter samtale forbruker elektriker. Ny sum 154 277. Kostnadsøkning	kr 45 277
5. Endret varmeløsning i hht tilbud elektriker 14. august. Fratrukk.	- kr 8 752
6. Måtte rehabilitere pipe etter «fagkunning befaring». Forbruker fikk pris medio mai, akseptert i gjennomgang 2. juni.	kr 49 000
7. Flis + membran (vaskerom) uttrukket. Forbr. skaffet og la belegg	- kr 7 200
8. Avtalt 16. august panel på vegger istedenfor spon	kr 18 050
9. Avtalt 16. august - forbruker selv montere balkonggulv, entreprenør bygget 10 m² større balkong	kr 600
10. Forbruker bestilte isolasjon og vindsperre til loft for selv å montere	kr 27 310
11. Forbruker bidrar til redusert kostnad støping badegulv. Likevel tillegg.	kr 6 770
12. Forbruker valgte oppgradering grunna utv. kledning til beiset. Avtalt 12. juni. Dessuten mer liggende enn medtatt i overslaget. Bakvegg var ikke inkludert.	kr 33 300
13. Forbruker utfører innvendig isolering selv. Fradrag.	- kr 16 860
Sum et tillegg på:	kr 215 775

Forbrukeren hevder i tilsva 20. juli 2015 at hun i oktober 2014 ble lovet et prisavslag stort kr 42 568 til dekking av dobbel husleie. I e-post 20. oktober oppgir imidlertid entreprenøren et annet beløp. Han skriver at man i møtet dagen før ble enige om et prisavslag stort kr 47 791. Der er totalbeløpet oppgitt til kr 1 835 291. I et vedlegg 4 til tilsva 24. juni 2015 bekreftes imidlertid kr 42 568,59, etter at totalbeløpet er redusert til 1 830 068,59. Begge steder oppgis endelig sluttsum å være kr 1 700 000. I overnevnte vedlegg oppgir entreprenøren at hans totale utgifter har vært kr 2 015 409,29, og at han derfor har akseptert et fratrekk stort kr 315 409,29 for «å komme i mål» innenfor grensen.

Entreprenøren anfører at han måtte gi forbrukeren rabatter og et stort avslag på utført arbeid og materiell for å kunne holde seg innenfor prisoverslaget pluss 15 %. Han fremlegger detaljerte timelister som summeres til 2 069 timeverk. Dessuten hevder han at forbrukeren fikk svært «gode priser på tillegg-/endringsarbeida».

Forbrukeren hevder på sin side at entreprenøren ikke har anledning til å øke prisoverslaget med 15 % siden det ikke oppstod noe uforutsett ved prosjektet, med unntak for tidsoverskridelsen som anføres å skyldes en grov feilkalkulering.

Entreprenøren hevder at partene uansett i møtet 19. oktober ble enige om at sluttsummen skulle være kr 1 700 000, slik han bekrefter i e-post til forbrukeren dagen etter. I sitt siste tilsva 16. september 2015 viser han igjen til overstående oversikt over de tilvalgene forbrukeren foretok underveis, og som han mener han skal ha betalt for. Han viser spesielt til påforing/etterisolering av gulv, piperehabilitering, vesentlig el-oppgradering utover det som var tenkt, og panel på overflater istedenfor plater. Alt hevdes å medføre en stor tilleggskostnad som forbrukeren var klar over underveis.

2.3 Nemndas synspunkter

Det vises til buofl § 41 *Fastsetjing av vederlaget* tredje ledd:

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.