



NORGES HØYESTERETT

Den 12. april 2016 avsa Høyesterett dom i

HR-2016-00761-A, (sak nr. 2014/2148), sivil sak, anke over dom,

A

B

(advokat Øystein Myre Bremset – til
prøve)

mot

Totaltek AS, dets konkursbo

(advokat Svein Sulland – til prøve)

S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Kst. dommer **Sæbø**: Saken gjelder oppgjør for elektroarbeider i forbindelse med fullstendig rehabilitering av et bygg. Spørsmålet er om det er gitt prisoverslag med virkninger som følger av bustadoppføringslova § 41 tredje ledd.
- (2) A og B – heretter AB – kjøpte i 2009 eiendommen ----- gate 0 i Oslo for 39 500 000 kroner. Eiendommen ble kjøpt med tanke på ombygging til en enefamiliebolig og etablering av underjordisk garasje.
- (3) Firmaet Bjørn Sollid AS v/Trond Sollid ble engasjert for å lede prosjektet. Det ble videre engasjert interiørarkitekt, arkitekt for garasje og huset samt landskapsarkitekt og andre konsulenter. Hovedentreprenør for byggearbeidene var firmaet Lohne & Lauritzen AS. Tekniske entreprenører skulle være sideordnet hovedentreprenøren.
- (4) Sollid tilskrev 22. mars 2010 tre elektroentreprenører, herunder Totaltek AS – heretter Totaltek – med tilbudsforespørsel vedrørende elektroarbeidene. Bakgrunnen for at Totaltek var blant de tilskrevne var at interiørarkitekten tidligere hadde arbeidet sammen med C i dette firmaet, og anbefalte ham.
- (5) På bakgrunn av svaret på tilbudsforespørselen ble Totaltek valgt som elektroentreprenør. I svaret oppga Totaltek sine timepriser, og at man ville kreve et påslag på 25 % på netto innkjøpspris på materialene som ble benyttet i prosjektet. Det ble ikke inngått noen skriftlig avtale.

- (6) Prosjekteringen av elektroarbeidene foregikk gjennom hele byggeperioden, fra 2010 og frem mot avslutningen av arbeidene i 2012. Hoveddelen av elektroarbeidene, selve installasjonen, startet i januar 2011.
- (7) På anmodning fra ABs prosjektleder oversendte Totaltek ham 23. august 2010 et "estimert budsjett" på 7 125 000 kroner inkludert merverdiavgift, fordelt på ti hovedposter.
- (8) Neste dag ba prosjektleder entreprenørene om å sende "Grov kostnadsspesifikasjon innenfor hver 'tung' kostnadspost". Postene skulle "forklares mot funksjon og nytteverdi. Mulige forenklinger eller mer avanserte løsninger belyses – knyttet til kostnadsoverskridelser". Formålet med anmodningen var "å få en best mulig gjennomgang, og dermed best mulig beslutningsgrunnlag for byggherren" til et møte 2. september 2010.
- (9) Totaltek oversendte et "mer utfyllende kostnadsoverslag" 31. august 2010. Dette kostnadsoverslaget hadde samme totalsum som i oversendelsen av 23. august 2010, men inneholdt en nærmere omtale av elektroarbeidet og estimat over materialkostnader på ulike deler av arbeidet.
- (10) I møtet 2. september 2010 ble det avtalt at interiørarkitekten skulle gi Totaltek "en kopi av den foreliggende konseptmappen for huset slik at Totaltek kan vurdere et mer reelt kostnadsoverslag".
- (11) Totaltek mottok deretter en konsepthåndbok som var utarbeidet av interiørarkitekten, og som med tekst og skissetegninger blant annet beskrev møblering, innredning og belysning i hvert rom i bygget.
- (12) Totaltek oversendte sitt neste budsjett til prosjektleder – som nå var Kjartan Aspelund – 7. desember 2010. Dette ble i oversendelsen benevnt "Budsjett" og i vedlagt pdf.fil kalt "Ferdig Budsjett ESGT. 33". Dette budsjettet beløp seg til i overkant av 8 millioner kroner inkludert merverdiavgift.
- (13) Neste budsjett fra Totaltek ble oversendt prosjektleder 23. august 2011 med følgetekst: "Her kommer nytt prisforslag med endringer." Budsjettet, som beløp seg til i underkant av 9,9 millioner kroner inkludert merverdiavgift, hadde samme hovedposter som budsjettet fra desember 2010. Det inneholdt særskilt prissatte underposter for det enkelte rom med angivelse av mengder og beløp og var på over 20 sider med om lag 800–900 punkter. Budsjettet omfattet likevel ikke alle elektroarbeidene og en del poster var åpne eller satt i null.
- (14) Oslo Hi-Fi Center leverte et omfattende lyd- og bildeanlegg for innbygging i huset. I en e-post fra prosjektleder av 14. september 2011 ble Totaltek bedt om å montere komponentene.
- (15) Den 21. september 2011 oversendte Totaltek neste budsjett, nå med totalsum på i overkant av 10,9 millioner kroner inkludert merverdiavgift. Budsjettøkningen skyldtes i hovedsak LED-belysning i skap og hyller. Omfanget av LED-belysning ble senere noe redusert i forhold til dette budsjettet.
- (16) I januar 2012 ga Totaltek per telefon et muntlig kostnadsestimat til prosjektleder på 11,25 millioner kroner inkludert merverdiavgift.

- (17) Etter at det hadde vært e-postkorrespondanse mellom prosjektleder og Totaltek 12. mars 2012 leverte Totaltek dagen etter en foreløpig kostnadsoppstilling som viste at totalkostnadene ville overstige 12,6 millioner kroner inkludert merverdiavgift.
- (18) Etter befaring 14. mars 2012 presenterte Totaltek følgende dag et ytterligere estimat på 15,2 millioner kroner inkludert merverdiavgift. Prosjektleder protesterte 20. mars 2012 på dette estimatet. I en e-post til Totaltek uttalte han at byggherren "legger nå inn et tak for komplett leveranse på 11,5 millioner inkludert merverdiavgift som grunnlag for sluttoppgjør". Totaltek svarte samme dag at dette ikke ville holde.
- (19) Totaltek hadde totalt fakturert i overkant av 5,3 millioner kroner inkludert merverdiavgift da man oversendte budsjettet 21. september 2011. Per 1. mars 2012 var det fakturert i overkant av 8,2 millioner kroner inkludert merverdiavgift og per 1. april 2012 – da innflytting fant sted – i overkant av 14,2 millioner kroner inkludert merverdiavgift. Da siste faktura ble sendt 18. oktober 2012 var det samlet blitt fakturert rundt 19,5 millioner kroner inkludert merverdiavgift.
- (20) Partene kom ikke til enighet om sluttoppgjøret.
- (21) Ved stevning 19. oktober 2012 til Oslo tingrett reiste Totaltek søksmål mot AB med krav om betaling av 8 453 110 kroner med tillegg av forsinkelsesrente. Tingretten avsa 21. juni 2013 dom med slik domsslutning:
- "1. A og B dømmes i fellesskap til å betale til Totaltek AS 8 217 610 – åttemillionertohundreogsyttentusensekshundreogti – kroner med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven fra 21. juni 2012 til betaling skjer.**
 - 2. A og B dømmes i fellesskap til å betale sakskostnader til Totaltek AS med 1 266 113 – enmilliontohundreogsekstisestusenettihundreogtrenten – kroner.**
 - 3. Fristen for betaling av begge ovennevnte beløp er 2 – to – uker fra dommens forkynnelse."**
- (22) Tingretten kom til at budsjettet 23. august 2011 måtte anses som et prisoverslag, men at Totaltek hadde krav på full betaling av det fakturerte beløpet siden deler av dette gjaldt arbeider som ikke var omfattet av prisoverslaget, herunder endrings- og tilleggsarbeider. Etter dommen i tingretten betalte AB 1 768 099 kroner av Totalteks krav. Samlet hadde AB da betalt 13 000 000 kroner.
- (23) AB anket dommen til Borgarting lagmannsrett, som 1. oktober 2014 avsa dom med slik domsslutning:
- "1. A og B dømmes i fellesskap til innen to uker fra dommens forkynnelse å betale til Totaltek AS kroner 6 449 511 – seksmillionerfirehundreogførtinitusenfemhundreogelleve – med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente av kroner 8 217 610 – åttemillionertohundreogstøttentusensekshundreogti – fra 21. juni 2012 til 25. oktober 2013, og av kroner 6 449 511 – seksmillionerfirehundreogførtinitusenfemhundreogelleve – fra 26. oktober 2013 og til betaling skjer. I rentebeløpet gjøres fradrag for allerede innbetalte renter med kroner 69 610 – sekstinitusensekshundreogti.**

2. A og B dømmes til innen to uker fra dommens forkynnelse å betale sakskostnader til Totaltek AS sakskostnader for lagmannsretten med 849 184 – åttehundreogførtinitusenett hundreogåttifire – kroner."

- (24) Lagmannsretten kom til at Totaltek ikke hadde gitt prisoverslag, men bare en ikke bindende prisopplysning, og at Totaltek hadde krav på fullt oppgjør. På grunn av innbetalingen fra AB ble idømt beløp lavere enn i tingretten.
- (25) AB har anket til Høyesterett over rettsanvendelsen og bevisbedømmelsen. Anken er begrenset til spørsmålet om hvorvidt Totaltek har gitt AB et prisoverslag.
- (26) Høyesteretts ankeutvalg traff 19. januar 2015 beslutning om å tillate anken fremmet. Etter beslutningen begrenses forhandlingene for Høyesterett til spørsmålet om det er gitt et prisoverslag som har de rettsvirkninger som følger av bustadoppføringslova § 41 tredje ledd, jf tvisteloven § 30-14 tredje ledd.
- (27) Den 27. februar 2015 ble det åpnet konkurs i Totaltek. Saken ble da stanset, jf. tvisteloven § 16-16 første ledd bokstav c. Etter begjæring fra Totalteks konkursbo i prosesskriv datert 14. august 2015 ble saken brakt i gang igjen.
- (28) De ankende parter – *B og A* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (29) Lagmannsrettens dom må oppheves fordi lagmannsretten uriktig kom til at Totaltek ikke har gitt prisoverslag etter bustadoppføringslova § 41 tredje ledd.
- (30) Lagmannsretten synes å ha drøftet om det er inngått avtale om prisoverslag. Etter bustadoppføringslova § 41 tredje ledd kreves det imidlertid bare at det er gitt en prisopplysning. Det er ikke noe vilkår at prisopplysningen har form av et tilbud eller at det aksepteres av adressaten. Hvert av de fire budsjettene som Totaltek oversendte prosjektleder, må anses som prisoverslag i lovens forstand.
- (31) Prisoverslag må avgrenses mot avtalt pris på den ene side og ikke bindende prisopplysning på den annen side. Omtrentlige opplysninger om hva arbeidet vil koste gitt til en forbruker i en kontraktssituasjon er nesten alltid prisoverslag. Lovens forarbeider gir uttrykk for at det er en presumsjon for at slike prisopplysninger er å anse som prisoverslag. Dette har også støtte i lovens formål og i bevisregelen i bustadoppføringslova § 41 fjerde ledd.
- (32) Prisoverslaget omfatter bare de prissatte arbeidene. Endrings- og tilleggsarbeider omfattes derfor ikke av prisoverslaget, og det er derfor også uten betydning for vurderingen av om prisopplysningen er et prisoverslag at det kan forventes endrings- og tilleggsarbeider.
- (33) B og A har lagt ned slik påstand:
- "1. Lagmannsrettens dom oppheves.**
- 2. A og B tilkjennes sakskostnader for Høyesterett."**
- (34) Ankemotparten – *Totaltek AS, dets konkursbo* – har i korte trekk gjort gjeldende:

- (35) Den muntlige avtalen mellom AB og Totaltek ble inngått som en ren regningsarbeidsavtale. Det ble ikke senere gitt prisoverslag fra Totaltek i henhold til bustadoppføringslova § 41 tredje ledd.
- (36) De budsjetter og senere muntlige opplysninger som ble gitt, er å anse som ikke bindende prisopplysninger. Forarbeidene til den tilsvarende bestemmelsen i håndverkertjenesteloven § 32 andre ledd gir anvisning på at det ved vurderingen av om det er gitt et prisoverslag, skal foretas en samlet vurdering hvor det særlig legges vekt på om beløpet er oppgitt muntlig eller skriftlig, i hvilken grad arbeidets omfang har vært avklart ved prisangivelsen og partenes holdning under arbeidets utføring.
- (37) I den muntlige avtalen mellom AB og Totaltek var det ikke avtalt budsjetterrapportering. De fire budsjettene som ble avgitt skriftlig over en periode på mer enn ett år, ble gitt parallelt med utviklingen av prosjektet og med oppfølging i form av muntlige estimater.
- (38) Lite av prosjekteringen var utført ved avtaleinngåelsen. Det totale arbeidsomfanget for Totaltek var uavklart til etter overtakelsen i april 2012. Arbeidet var omtrent ett år forsinket i forhold til opprinnelige planer. Det forelå aldri prosjektering fra byggherren som kunne prises med stor grad av sikkerhet.
- (39) Ingen av partene ga før overtakelsen uttrykk for at de oppfattet budsjettene som prisoverslag. Prosjektleder la i praksis opp til et rent regningsarbeid hvor kostnadsutviklingen skulle rapporteres når byggherren ba om det. Det var ingen varsling av endringer i forhold til opprinnelig beskrevet prosjekt, og endringer ble aldri enkeltvis relatert til budsjett, men tatt inn i neste budsjett eller estimat. Videre ble ingen fakturaer avregnet mot budsjett. Prosjektleder la selv opp til løpende fornyelse av budsjettene uten binding i tidligere budsjetter.
- (40) En samlet vurdering av de konkrete forholdene i saken leder da til at prisopplysningene ikke er å anse som prisoverslag i henhold til bustadoppføringslova § 41 tredje ledd.
- (41) Totaltek AS, dets konkursbo har lagt ned slik påstand:
- "1. Anken forkastes.**
 - 2. A og B betaler sakskostnader til Totaltek AS, dets konkursbo."**
- (42) *Jeg er kommet til at anken fører frem.*
- (43) Spørsmålet Høyesterett skal ta stilling til, er om Totaltek ga prisoverslag til AB med virkninger som følger av bustadoppføringslova § 41 tredje ledd.
- (44) Bustadoppføringslova gjelder etter § 1 første ledd "avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad". Etter § 1 tredje ledd, tredje punktum skal full ombygging likestilles med oppføring.
- (45) Bustadoppføringslova får anvendelse i saken ettersom det var tale om full ombygging. AB hadde anskaffet eiendommen for bruk som egen bolig, og er dermed å anse som forbruker etter bustadoppføringslova § 2 første ledd. Det kan derfor ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som stiller AB dårligere enn det som følger av loven, jf. § 3 første ledd. Dette er heller ikke omtvistet.

- (46) Bustadoppføringslova § 41 første til fjerde ledd bestemmer:

"Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

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

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.

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

- (47) Før jeg går nærmere inn på tolkningen av § 41 tredje ledd nevner jeg at bestemmelsen har sitt mønster i en tilsvarende bestemmelse i håndverkertjenesteloven § 32 andre ledd. Uttalelser i forarbeidene til bestemmelsen i håndverkertjenesteloven vil dermed også ha betydning for tolkningen av bestemmelsen i bustadoppføringslova.
- (48) Bustadoppføringslova § 41 første ledd bestemmer at forbrukeren skal betale avtalt vederlag. I denne saken er det enighet om at det er avtalt at betaling skal skje etter regning.
- (49) Er det gitt prisoverslag, følger det av bustadoppføringslova § 41 tredje ledd første punktum at vederlaget ikke skal overstige den oppgitte summen vesentlig og høyst med 15 prosent. Etter tredje ledd andre punktum gjelder dette ikke dersom det uttrykkelig er avtalt en annen grense for vederlaget og heller ikke i den grad entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 og 43. Unntaket i tredje ledd andre punktum for uttrykkelig avtale er uaktuelt i denne saken. Høyesterett skal heller ikke ta stilling til om entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 og 43. Hvorvidt entreprenøren har krav på slikt tilleggsvederlag, er uten betydning for vurderingen av om det er gitt prisoverslag.
- (50) Har Totaltek gitt prisoverslag til AB, blir rettsvirkningen at det vederlaget som Totaltek kan kreve etter § 41 første ledd, betaling etter regning, ikke skal overstige "den oppgjevne summen" vesentlig, og høyst med 15 prosent. Hertil kommer så et eventuelt, tilleggsvederlag etter §§ 42 og 43.
- (51) Ordlyden i bustadoppføringslova § 41 tredje ledd gir ikke vesentlig veiledning for vurderingen av om en prisopplysning er et prisoverslag etter loven. Selve prisopplysningen vil ofte heller ikke gi vesentlige holdepunkter for vurderingen.
- (52) Vurderingen må da ta utgangspunkt i det overordnede formålet med bustadoppføringslova. Om dette heter det i departementets mandat til utvalget som i NOU 1992: 9 side 11 avga innstilling med forslag til det som senere ble bustadoppføringslova:
- "Etter departementets mening er det neppe noe område hvor det i dag er sterkere behov for forbrukerbeskyttelse."**
- (53) Videre heter det på side 12:

"Utvalget bør ta hensyn til at det som foreslås først og fremst skal være regler for forbrukerforhold. Dette må prege utformingen av de reglene som foreslås. Reglene bør

utformes slik at tvister i størst mulig omfang forebygges, samt slik at partene kan finne løsninger selv når det likevel oppstår uenighet, uten bistand fra advokat eller de rettskåndhevede myndigheter. Dette forutsetter at reglene såvidt mulig gir klare og lett forståelige løsninger på praktiske problemer. Reglene bør ikke utformes slik at tvister i stor grad må løses ut fra hva som i konkrete tilfeller skal anses som rimelig - utvalget bør vise tilbakeholdenhet med bruk av rettslige standarder. Lovgivning som forutsetter medvirkning fra domstoler, nemnder e.l. fordi en presisering av reglenes nærmere innhold er påkrevd, er etter departementets syn lite heldig i forbrukerforhold. Utvalget bør med andre ord utforme en lov med klare løsninger som passer i de fleste tilfeller, som samtidig er enkel å etterleve, og som dermed i praksis vil gi bedre resultater enn en lov partene ikke kan håndheve alene."

- (54) Det som her er gjengitt, gir klart uttrykk for behovet for forbrukervern på lovens område, og at rettskåndhevede klare og enkle regler er viktig for dette vernet. Foruten å være retningsgivende for utvalgets utforming av lovforslaget, må disse uttalelsene om lovformålet også tillegges vekt ved lovtolkningen.
- (55) Det gis også forarbeidsuttalelser som direkte knytter seg til prisoverslagsbestemmelsen, og som er av betydning ved tolkningen. Jeg nevner først uttalelser som knytter seg til den tilsvarende bestemmelsen i håndverkertjenesteloven § 32 andre ledd. Denne bestemmelsen dannet som nevnt mønster for bestemmelsen i bustadoppføringslova § 41 tredje ledd. Om bestemmelsen i håndverkertjenesteloven § 32 andre ledd heter det i NOU 1979: 4 på side 37–38:

"Om det ikke er mulig for forbrukeren å få et bindende pristilbud, er det ikke uvanlig at han på forhånd kan få et prisoverslag fra oppdragstakeren. Hensikten med prisoverslaget er å gi en pekepinn om den økonomiske innsats forbrukeren må regne med for et visst arbeid. Det er imidlertid intet ukjent problem at prisen til slutt blir en annen - og større - enn det som ble forespeilet. Årsaken ligger normalt i at arbeidet viser seg å bli mer omfattende enn det oppdragstakeren umiddelbart hadde trodd, at det går med mer materialer enn beregnet o.l. Selv om oppdragstakeren ikke krever mer enn rimelig pris for sitt arbeid er situasjonen utilfredsstillende for den forbruker som blir avkrevd et atskillig større beløp enn han hadde ventet. Problemet reduseres riktignok noe ved oppdragstakerens varslingsplikt ...

Viser det seg først etter at arbeidet er påbegynt, at prisen vil bli større enn forutsatt, befinner forbrukeren seg i en helt annen situasjon enn om han på forhånd hadde kunnet forutse hva arbeidet ville koste ham. Er arbeidet først startet opp, skal det mer til å stanse det, halvgjort arbeid kan ha liten eller ingen verdi. Dersom prisoverslag skal ha selvstendig verdi, må det til en viss grad binde oppdragstakeren med hensyn til størrelsen av den endelige pris. Bare da kan det oppfylle sitt formål - å gi forbrukeren et reelt grunnlag for sine vurderinger. Hvis prisoverslag får en viss bindende effekt, vil det også mane oppdragstakeren til forsiktighet når han gir sitt prisoverslag, og dermed kanskje føre til mer realistisk overslag. Men det vil på den annen side kunne føre til at næringsdrivende som en gardering tar unødvendig hardt i eller ikke vil komme med prisoverslag. Etter utvalgets oppfatning vil det imidlertid være mer uheldig om forbrukeren gir oppdrag ut fra forutsetninger som senere viser seg å ikke holde stikk. For å hindre at prisoverslag under uheldige omstendigheter faktisk blir en felle for forbrukeren, i stedet for et omtrentlig, men innen visse rammer så sikkert grunnlag for bedømmelsen av prisen som mulig, foreslår utvalget at det settes en øvre grense for hvilken pris oppdragstakeren kan forlange når det er gitt prisoverslag."

- (56) Videre uttales det i NOU 1992: 9 side 91 vedrørende bestemmelsen i bustadoppføringslova § 41 tredje ledd:

" I mange tilfelle er det vanskeleg å seie på førehand kor store kostnadene med eit arbeid på fast eigedom kjem til å bli. Til dømes kan det vera at kostnadene med eit oppussingsarbeid først blir kjende når vegger og golv er opna slik at til standen blir

synleg. Skal entreprenøren gje ein fast pris, må han ofte ta høgd for uventa vanskar og derfor setje prisen høgt, sjølv om han reknar med at kostnadene blir lågare. Forbrukaren kan da vera tent med at arbeidet blir utført som rekningsarbeid. Dersom entreprenøren i slike samanhengar gjev eit prisoverslag, bør forbrukaren kunne krevje at overslaget er realistisk. Det er entreprenøren som er fagmannen, og forbrukaren har oftast ikkje grunnlag for å vurdere kostnadene. Det er viktig at entreprenøren ikkje set overslaget for lågt, til dømes for å få oppdraget. Kan entreprenøren ikkje gje eit realistisk overslag, bør han anten avstå frå å seie noko om prisen, eller han kan ta atterhald om at overslaget er ekstra usikkert."

- (57) Formålet med prisoverslaget er altså å gi forbrukeren en pekepinn om det han må regne med å betale for et visst arbeid. Forbrukeren har normalt ikke selv grunnlag for å vurdere kostnadene. Meningen er at han skal kunne innrette seg på at kostnadene vil bli omtrent i den størrelsesorden som prisoverslaget gir pekepinn om. Prisoverslaget bør derfor ha en viss bindende effekt for det vederlag entreprenøren kan kreve for arbeidet. Reglene om prisoverslag vil da kunne bidra til at det gis realistiske overslag, og dermed også motvirke at entreprenøren opplyser for lav pris for å få oppdraget. Kan entreprenøren ikke gi et realistisk overslag, bør han enten avstå fra å gi et prisoverslag eller ta forbehold om at "overslaget er ekstra usikkert". Et slikt forbehold vil gjerne synliggjøre for forbrukeren at han ikke kan innrette seg etter prisopplysningen.
- (58) Når formålet med lovbestemmelsen om prisoverslag sees i sammenheng med de mer overordnede hensynene bak reglene om forbrukervern og den ofte begrensede veiledning selve prisopplysningen gir for om den er et prisoverslag, bør løsningen være at prisopplysninger som entreprenøren gir forbrukeren, og som ikke er å anse som en fast pris, som en klar hovedregel anses som et prisoverslag. Dette synspunktet har støtte i uttalelser i forarbeidene til bevisbyrdebestemmelsen i håndverkertjenesteloven § 32 tredje ledd, som tilsvarer bustadoppføringslova § 41 fjerde ledd, se Ot.prp. nr. 29 (1998–99) side 95–96:

"Bestemmelsen er i samsvar med hva som i alminnelighet må antas å følge av alminnelige bevisbyrde- og presumsjonsregler, men gir tjenesteyteren en særlig oppfordring til å skape klarhet omkring avtalegrunnlaget. For forbrukeren er det samtidig en fordel å kunne vise til uttrykkelige lovregler.

Første punktum slår fast at det ved uenighet er opp til tjenesteyteren å godtgjøre om en prisangivelse er en bindende fast pris, en høyeste pris, et prisoverslag eller bare en uforpliktende prisantydning. Er det oppgitt et bestemt beløp uten noe forbehold fra noen av sidene, må det som utgangspunkt antas å foreligge en bindende fast pris. At en prisopplysning i en kontraktssituasjon bare er en uforpliktende prisantydning, vil ha formodningen mot seg og må kreve et sterkt bevis. Momenter av betydning ved vurderingen av en prisangivelses karakter vil bl.a være om beløpet er oppgitt muntlig eller skriftlig, i hvilken grad arbeidets omfang har vært avklart ved prisangivelsen og partenes holdning under arbeidets utføring."

- (59) Uttalelsen om at det må kreves et sterkt bevis for å kunne legge til grunn at en prisopplysning i en kontraktssituasjon bare er en ikke bindende prisopplysning, gir uttrykk for at forbrukeren normalt må kunne oppfatte et prisestimat som en opplysning han kan innrette seg etter, altså som et prisoverslag i lovens forstand. Ved å kreve sterkt bevis for at en prisopplysning ikke skal være et prisoverslag, understrekes at ikke bindende prisopplysninger vil ha et klart unntakspreg. Dette bidrar også til å oppnå klare og enkle regler.

- (60) Forarbeidene inneholder også opplysninger om hva som mer konkret kjennetegner en ikke bindende prisopplysning. Foruten det jeg har nevnt om tilfeller hvor entreprenøren tar forbehold om at "overslaget er ekstra usikkert", viser jeg til proposisjonen til bustadoppføringslova, Ot.prp. nr. 21 (1996–97) side 73, hvor det heter:

"Ikkje alle prisopplysningar vert sette fram slik at det er rimeleg at dei skal binde entreprenøren. Døme på dette kan vere dersom entreprenøren som svar på ein førespurnad som ikkje er knytt til nokon fastsett tomt eller noko fastsett prosjekt, gjev generelle opplysningar om kva eit større eller mindre oppdrag kan kome til å koste. I slike tilfelle vil begge partar vere kjent med at opplysningane er gjevne som ei rein orientering til forbrukaren og ikkje er meint å binde entreprenøren."

- (61) Selv om eksempelet her ikke uten videre kan antas å være et grensetilfelle, synes det å støtte synspunktet om at en prisopplysning bare unntaksvis kan anses å være ikke bindende. Sammenholdt med tilfellene hvor entreprenøren tar forbehold er det etter mitt syn grunnlag for et alminnelig synspunkt om at en prisopplysning bare er å anse som ikke bindende i tilfeller hvor forbrukeren ikke med rimelighet kan basere forventninger om hva et arbeid vil koste på opplysningen.
- (62) Jeg finner også grunn til å fremheve at bustadoppføringslova § 41 tredje ledd krever at entreprenøren har "gjeve" eit prisoverslag. Det er altså uten betydning om forbrukeren gir aksept. Det er mulig at lagmannsretten har hatt en annen forståelse av loven på dette punkt, men det er ikke nødvendig for meg å gå nærmere inn på dette.
- (63) Videre nevner jeg at prisoverslag ofte er gitt før avtaleinngåelsen. Forbrukeren vil da gjerne legge vekt på prisoverslaget når han skal ta stilling til om han vil inngå avtale og i den anledning eventuelt velge mellom flere entreprenører. Men prisoverslaget kan også, som i denne sak, være gitt etter at avtalen er inngått. Det er klart at bustadoppføringslova § 41 tredje ledd får anvendelse også i disse tilfellene.
- (64) Jeg går så over til den konkrete vurderingen av om Totaltek har gitt AB prisoverslag.
- (65) Partene har for Høyesterett drøftet dette som et spørsmål om ett eller flere av budsjettene Totaltek oversendte til prosjektleder, er å anse som prisoverslag. Jeg anser det tilstrekkelig å ta stilling til om budsjettet som ble oversendt 23. august 2011 er å anse som et prisoverslag. Dette budsjettet hadde – som jeg har nevnt – samme hovedposter som budsjettet fra desember 2010, men nå med spesifisering av mengder under hver hovedpost. Det etterfølgende budsjettet som ble oversendt 21. september 2011, var i hovedsak uendret utenom tillegg for LED-belysning.
- (66) Allerede i forbindelse med det første budsjettet Totaltek oversendte, ble det klargjort fra prosjektleders side at etterspurte prisopplysninger var ment å inngå i byggherrens, ABs, beslutningsgrunnlag. Slik informasjon vil kunne gi entreprenøren en særlig oppfordring til å ta forbehold om at prisopplysningen ikke skal være bindende hvis han mener at grunnlaget for prissettingen er ekstra usikkert.
- (67) At prosjekteringen fremdeles pågikk og en del poster var åpne eller satt i null, er ikke til hinder for å anse budsjettet oversendt 23. august 2011 som et prisoverslag for arbeidene som er prissatt i budsjettet. At det kan være usikkerhet om omfanget av disse arbeidene, er normalt ikke i seg selv en innvending mot en slik konklusjon. Som nevnt i NOU 1979: 42 side 97 er det når det er usikkerhet ved omfanget av arbeidet at

prisoverslag vanligvis forekommer. Uten slik usikkerhet vil oppgitt pris gjerne være fast pris. Prisoverslaget knytter seg bare til de prissatte arbeidene.

- (68) Ankemotparten har gjort gjeldende at Totalteks fakturering ikke skjedde mot budsjettet, og at dette støtter det synspunkt at prisopplysningene ikke var prisoverslag. Det er Totaltek som valgte å fakturere som de gjorde, noe som ga byggherren begrenset mulighet for å kontrollere fakturaene opp mot budsjettet. Etter mitt syn kan den etterfølgende faktureringen, slik denne var spesifisert, ikke tillegges vesentlig vekt ved vurderingen av om det er gitt prisoverslag.
- (69) Jeg kan ikke se det annerledes enn at budsjettet av 23. august 2011 – som ble avgitt skriftlig – måtte fremstå for AB nettopp som en orientering om hva de prissatte arbeidene måtte forventes å ville koste. Budsjettet knytter seg til et konkret igangværende prosjekt. I en slik situasjon måtte Totaltek, ut fra den generelle forståelsen av bestemmelsen i bustadoppføringslova § 41 tredje ledd som jeg har redegjort for, ha tatt forbehold om at prisopplysningen ikke skulle ha bindende virkning, for at den ikke skal anses å være et prisoverslag. Det har Totaltek ikke gjort.
- (70) Etter mitt syn har altså lagmannsretten tatt feil når den kom til at Totaltek ikke har gitt AB prisoverslag. Lagmannsrettens dom må da oppheves.
- (71) AB har krevd sakskostnader for Høyesterett. I samsvar med hovedregelen i tvisteloven § 20-2 finner jeg at kravet må gis medhold. Det er innlevert en sakskostnadsoppgave på 405 000 kroner inkludert merverdiavgift. I tillegg kommer ankegebyr på 23 220 kroner. Jeg finner kostnadene nødvendige.
- (72) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom oppheves.
 2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Totaltek AS, dets konkursbo til A og B i fellesskap 428 220 – firehundreogtjueåttetusentohundreogtjue – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
- (73) Dommer **Noer:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (74) Dommer **Tønder:** Likeså.
- (75) Dommer **Endresen:** Likeså.
- (76) Dommer **Stabel:** Likeså.
- (77) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Totaltek AS, dets konkursbo til A og B i fellesskap 428 220 – firehundreogtjueåttetusentohundreogtjue – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: