

HR-2016-761
Prisoverslagsdommen
(Reitandommen)



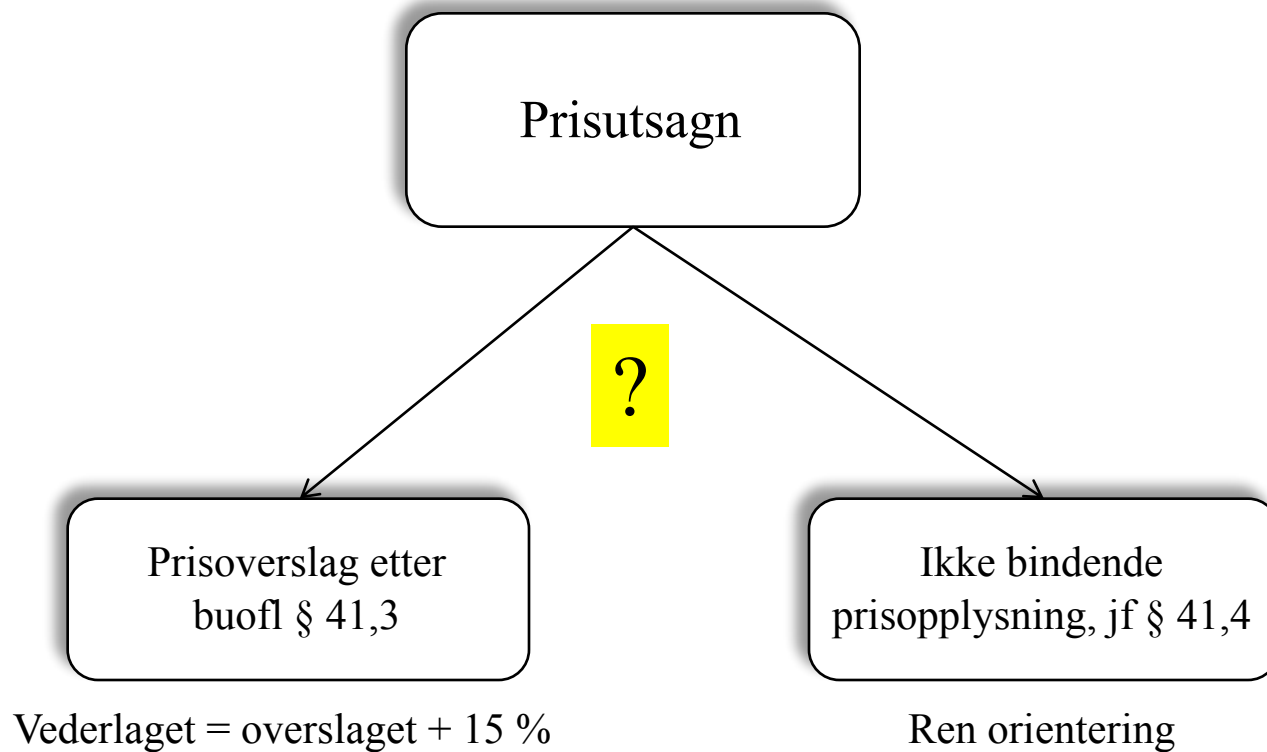
Professor dr juris Lasse Simonsen



1 Problemstillingen

Budsjettet av 23. august 201

20 sider med 800-900 punkter





2 Lagmannsrettens grunnleggende misforståelser

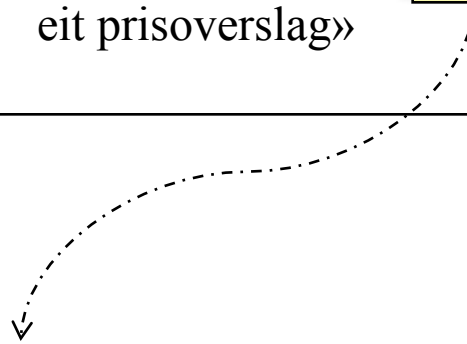
- Ensidig prisutsagn
- Ufullstendige og usikre overslag
- Vederlagsformatet

(1) Ensidig disposisjon, ikke avtale:

«Det er mulig at lagmannsretten har hatt en annen forståelse av loven på dette punkt...»

Buofl § 41 tredje ledd

«Dersom entreprenøren har gjeve
eit prisoverslag»



Avsnitt 62:

«Det er altså uten betydning om forbrukeren gir aksept.»

(2) Ufullstendig og usikkert overslag

- «Lagmannsretten legger imidlertid vekt på at budsjettet inneholdt en **vesentlig mengde uavklarte poster**, og fakturaene viser at det underveis er avtalt til dels **andre løsninger** og ytterligere installasjoner.»

Høyesteretts merknader:

- Avsnitt 49: «Hvorvidt entreprenøren har krav på slikt **tilleggsvederlag**, er uten betydning for vurderingen av om det er gitt prisoverslag», jf buofl § 41,3.2
- Avsnitt 67:«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.**»

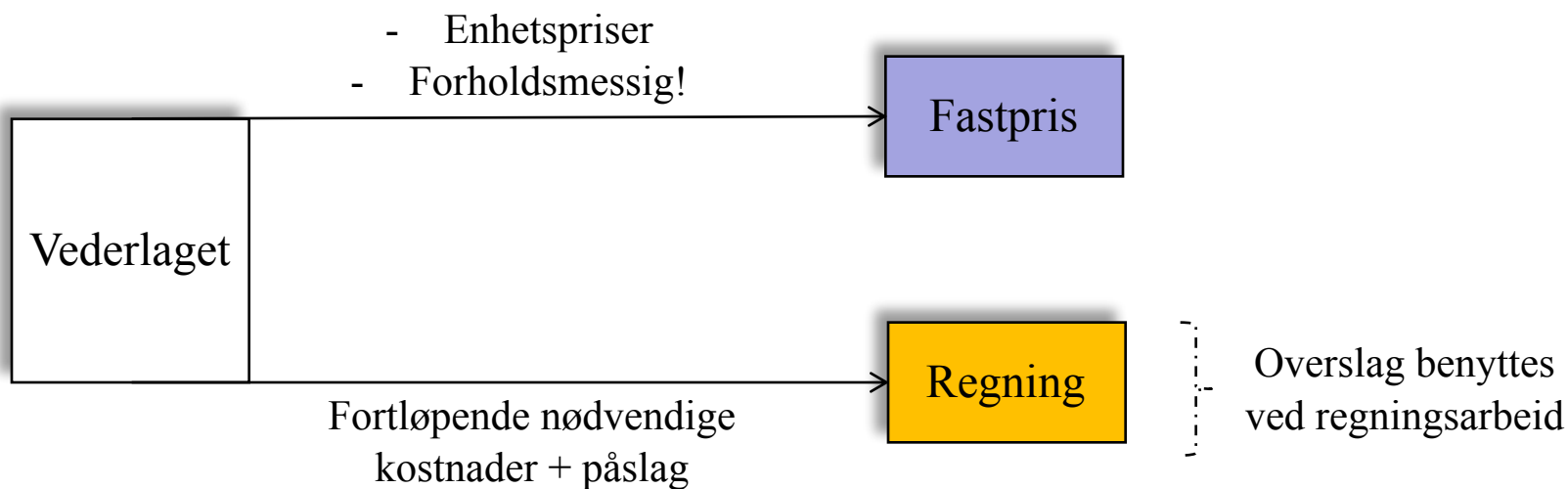
(3) Vederlagsformatet:

- Lagmannsretten:
- «Det er ingen endring i måten fakturaene ble utformet på og attestert i tiden før og etter budsjettet 23. august 2011, eller etter det fjerde budsjettet. Fortsatt ble det fakturert **faktisk medgått tid og materiell** med den avtalte påslagsprosenten.»
- «Spesielt tydelig er dette etter lagmannsrettens syn når ingen av budsjettene fikk noen **innvirkning på faktureringen** eller annet i forholdet mellom partene.»

Høyesteretts merknader

- Avsnitt 68: 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.

Overslaget endrer ikke det underliggende prisformatet:



Fakturering, buofl § 41 andre ledd:

- Overslaget berører ikke faktureringsformatet
 - Forbruker kan ikke påberope seg et forholdsmessighetsprinsipp
- Entreprenøren har krav på fullt oppgjør fram til overslaget + 15 % er nådd

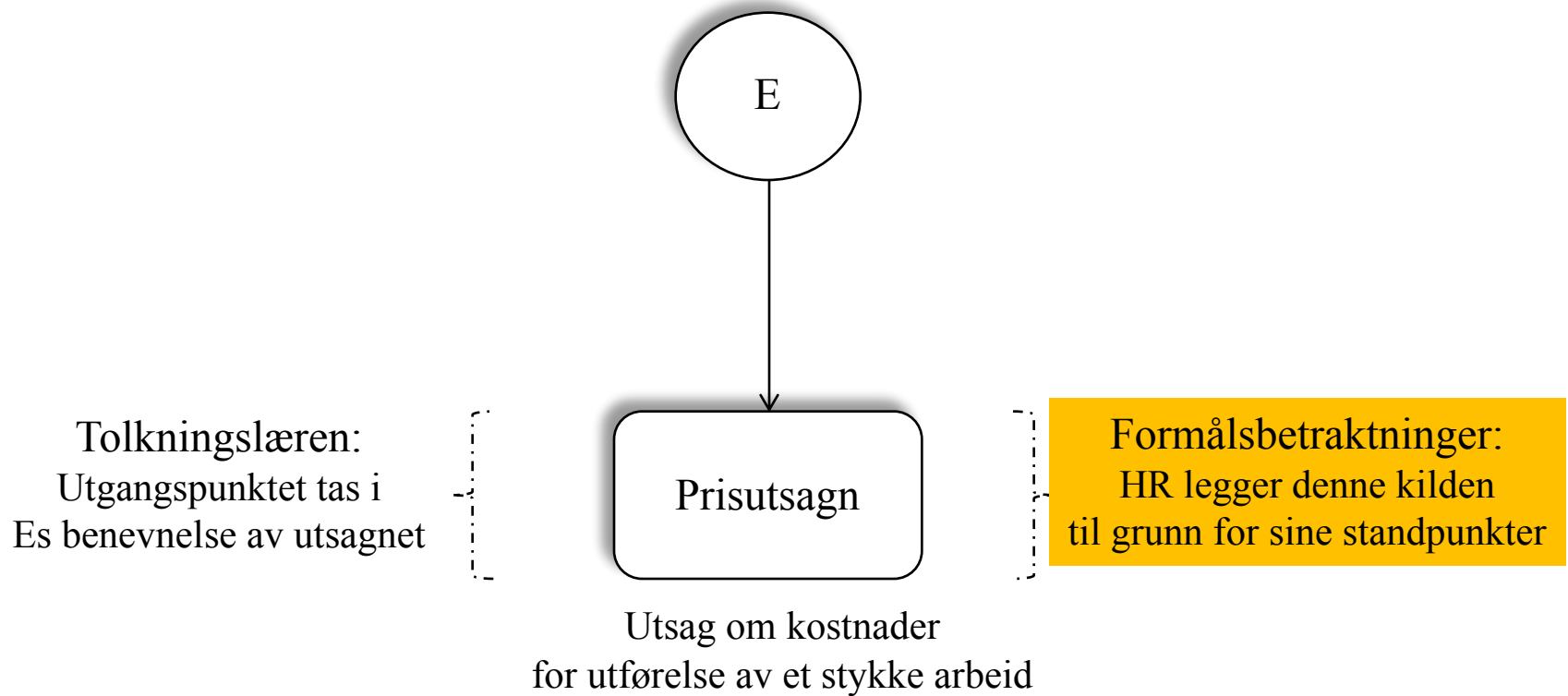
Partene kan naturlig nok **avtale** en annen ordning.



3 HRs rettskilde- eller metodebruk



Avsnittene 52 til 57:



Ulike benevnelser:

- Prisoverslag
- Budsjetter
- Estimer
- Beregninger
- Osv



4 Skjønnsstemaet

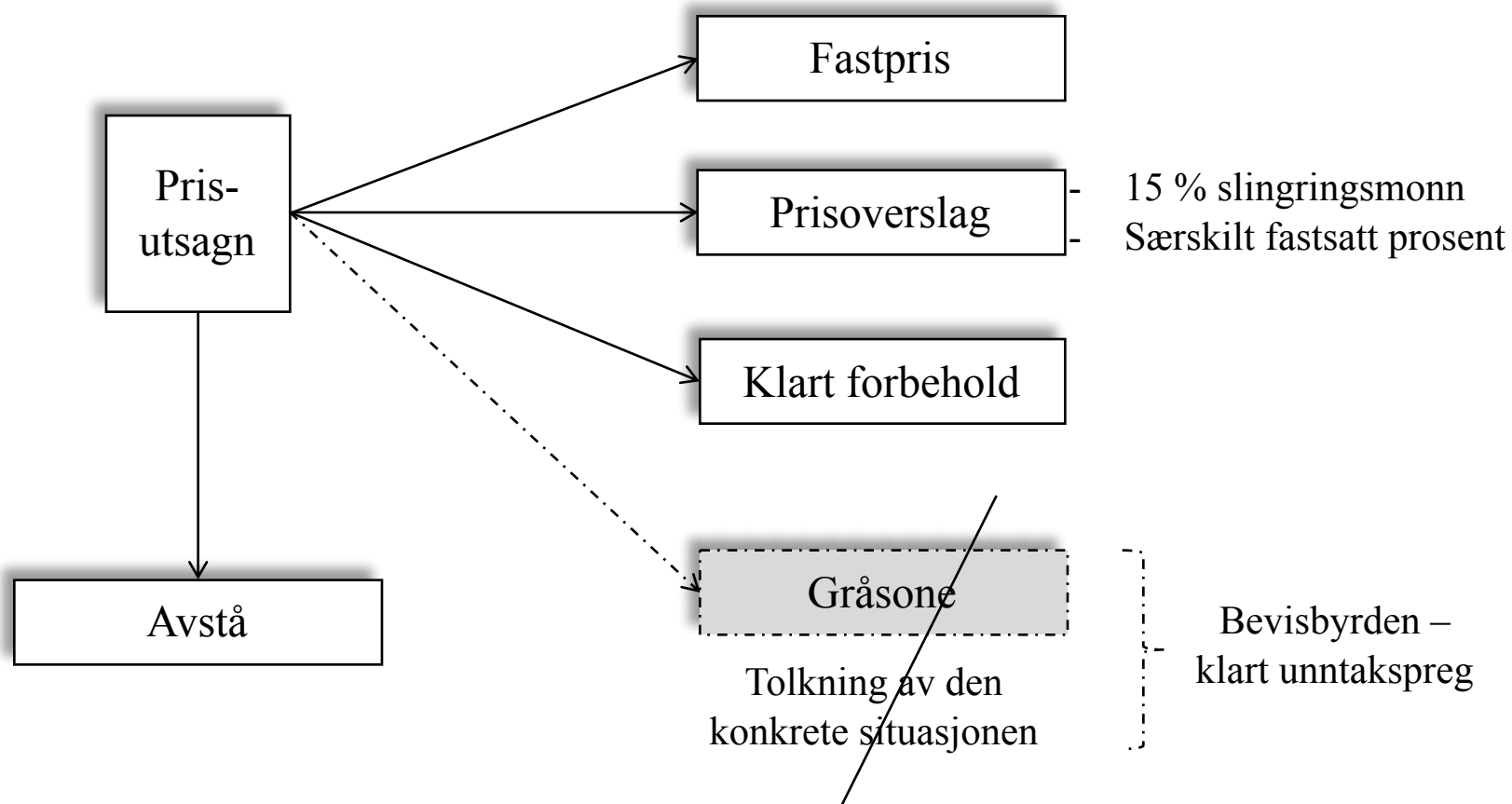


Høyesteretts merknader:

- Avsnitt 58: «At prisopplysninger som entreprenøren gir forbrukeren, og som ikke er å anse som en fast pris, som en **klar hovedregel** anses som et prisoverslag».
- Avsnitt 59: «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.»
- Avsnitt 61: «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.»

Konsekvensene av synspunktene:

Entreprenørens prisopplysninger skal spores inn i klart definerte kategorier som er lett å kjenne igjen for forbrukeren (unngå gråsoner):





5 Subsumsjonen

- Avsnittene 64 til 70

Siden HR tolket overslagsregelen så strengt, kunne man foreta en temmelig kort konkret vurdering:

