

HR-2016-761-A REITANDOMMEN

Holmsbuseminaret
1. september 2016

Advokat Svein Sulland



Overordnet om Høyesteretts motivasjon

- **Redusere antall tvister** etter buofl. § 41 og hvtjl. § 32
- Et ønske om **sterkere beskyttelse av forbrukere** enn hva rettspraksis har lagt opp til
- All **risiko** for misforståelser legges på **entreprenøren**



Totalteks anførsler

- **Avtalen:** Ren avtale om regningsarbeider uten tilknyttet prisoverslag
- **Forarbeidene** og omfattende **praksis fra lagmannsrettene** (ca. 25 avgjørelser) gir anvisning på en konkret vurdering av om det foreligger et prisoverslag. Utgangspunkt i tre momenter:

– *Ot.prp.Nr. 29 (1988-89) s. 95-96:*

*«[...] Momenter av betydning ved vurderingen av en prisangivelses karakter vil bl.a være om beløpet er oppgitt **mundtlig eller skriftlig**, i hvilken grad **arbeidets omfang har vært avklart ved prisangivelsen og partenes holdning under arbeidets utføring.**»*

- *Prisantydningen var skriftlig*
- Arbeidet var uavklart
- Løpende prosjektering og endringer av arbeidene underveis. Ingen bruk av budsjettene mht fakturering og utvikling av arbeidene
- Budsjettene skulle revideres etter hvert som prosjekteringen utviklet seg

Høyesteretts vurderinger

- Generelle uttalelser i forarbeidene om forbrukervern

- Avsnitt 54:

*"Det som her er gjengitt, gir **klart uttrykk** for behovet for **forbrukervern** på lovens område, og at **rettsteknisk 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.**"*

- De tre momentene fra forarbeidene siteres av Høyesterett, men ses bort fra. Det rettsteknisk enkle og klare forbrukervernet går foran konkret rimelig vurdering.

Budsjett 1 – August 2010

- Én side
- Runde summer
- Anført i anken til Høyesterett at dette ikke utgjorde et prisoverslag. Endret i retten



totaltek

ESTIMERT BUDSJETT

Kunde: Monica og Ole Robert Reitan
Adresse: Eilertsundsgt. 33
Postnr:
Att: Trond Solid

Saksbehandler: K.A. Dokken
Telefon:
Mobil: 90805794
Dato:

Pos	Antall	Beskrivelse	Pris pr. stk.	Totalt
			Beløp	5.700.000
			Mva 25%	1.425.000
			Totalt	7.125.000

Pos	Antall	Beskrivelse	Pris pr. stk.	Totalt	
F4	1	40	GENERELT	550000,00	550000,00
	1	41	GENERELLE INNSTALLASJONER	100000,00	100000,00
	1	42	HØYSPENNINGSANLEGG	0,00	0,00
	1	43	FORDELING	500000,00	500000,00
	1	44	LYSANLEGG	2500000,00	2500000,00
	1	45	ELVARMEANLEGG	350000,00	350000,00
	1	46	DRIFTSTEKNISKE ANLEGG	700000,00	700000,00
F5	1	50	GENERELT	100000,00	100000,00
	1	53	SEPARATE KOMMUNIKASJONSANLEGG	350000,00	350000,00
	1	54	ALARMANLEGG	300000,00	300000,00
	1	55	LYD OG BILDE	250000,00	250000,00

Budsjett 2 – desember 2010 – Anført som prisoverslag

Sum		kr	6.446.025,79
Post	Tekst	Antall	Pris
40	GENERELLE KOSTNADER OG ANLEGGSDOKUMENTASJON		kr 478.000
401	Generelle kostnader		kr 0
1	Verktøyleie		0,0
2a	Frakt		0,0
b	Rullestillas 4m/dag		0,0
c	Rullestillas 6 m/dag		0,0
3a	Frakt		0,0
b	Sakselift 8m/dag		0,0
c	Sakselift 12m/dag		0,0
4a	Frakt		0,0
b	Bomlift 15m/dag		0,0
c	Bilmontert lift 30m/dag		0,0
407	Anleggsdokumentasjon		kr 478.000
	Prosjektering (8%)	1	478.000,0
	Tillegg for kopiering (ca 10% av prosj)	1	0,0
	Tillegg for FDV	1	0,0
	Diverse		0,0
	FORDELINGER		kr 524.228
	Hovedtavle	1	192.114,9
	Underfordeling 1 (2etg.)	1	76.578,2
	Underfordeling 2 (3etg.)	1	76.578,2
	Underfordeling 3 (gar.)	1	99.144,0
	Stigere mellom fordelinger (sterkstrøm)	80	169,3
	Stigere mellom fordelinger (komunikasjon)	80	161,8
	Rør til inntak fra vei	60	94,6
	Rør til underfordeling gar.	100	85,8
	Kabelbro/kanaler i teknisk rom (føringsveier)	1	8.156,8
	Kabel til ventilasjonsanlegg	25	136,8
	Kabel til varmfordeling (varmepumpe)	10	136,8
	Tilkobling 3x150 Al	6	915,5
	Underfordeling for 400V	1	20.640,0
		0	0,0
		0	0,0
		0	0,0
	JORDING	0	0,0
			kr 30.227,75
	Flytting av eksisterende hovedjord fordeling/komplitering	20	863,7
	Flytting av eksisterende tavle for bruk under byggeperioden	15	863,7
		0	0,0
		0	0,0
	BRANN	0	0,0
			kr 94.773,25
	Rørplegg og detektorer gar.	4	2.113,0
	Rørplegg og detektorer u.etg.	9	1.820,0
	Rørplegg og detektorer 1.etg.	7	1.820,0
	Rørplegg og detektorer 2.etg.	7	1.820,0
	Rørplegg og detektorer 3.etg.	6	1.820,0
	Rørplegg og detektorer 4.etg.	1	1.820,0
	Rørplegg for manknetkontakter	5	2.188,3
	Brannsentral	1	20.780,0
		0	0,0

		0	0,0
3.10 GARDEROBE		0	0,0
		kr	201.089,00
		0	0,0
		0	0,0
		0	0,0
		0	0,0
	Sminkespeile	1	5.385,0
	Sminkespeile (LED rundt speilramme)	3	4.037,5
	Lift gardiner	5	1.035,0
	Lampepunkter	4	1.072,5
	Integrert belysning i skaper	22	3.447,5
	Driver for led	10	844,5
	Lys i monter	2	6.397,5
	Bryter for lys (bevegelses sensor)	1	6.675,0
	Koblingskap i innredning	7	6.874,5
	Dimmer	5	3.420,0
	Gulv bokser med stikk (direkte og brudd)	1	5.145,0
		0	0,0
3.11 GANG		0	0,0
		kr	54.330,00
	Mini -multiple trimless doblel	2	2.641,3
	Mini -multiple trimless enkel	3	2.116,3
	Trafo for armaturer	5	904,9
	Lys kilder	7	112,3
	Stikk	1	1.322,5
	Integrert belysning i hyller	3	3.742,5
	Driver for led	2	844,5
	Koblingskap i innredning	1	6.874,5
	Bryter for lys (bevegelses sensor)	1	6.675,0
	Dimmer	2	3.420,0
	Brudd	1	2.760,0
		0	0,0
		0	0,0
3.12 MASTERSOV		0	0,0
		kr	85.608,65
	Mini -multiple trimless doblel	5	2.641,3
	Mini -multiple trimless enkel	6	2.116,3
	Trafo for armaturer	11	904,9
	Lys kilder	16	112,3
	Stikk	6	1.322,5
	Lift gardiner	2	1.035,0
	Lampepunkter	2	1.072,5
	Bryter for lys (bevegelses sensor)	3	6.675,0
	Dimmer	3	3.420,0
	Brudd	2	2.760,0
		0	0,0
		0	0,0
3.13 STUE/KONTOR		0	0,0
		kr	85.618,00
		0	0,0
		0	0,0
		0	0,0
		0	0,0
	Gulv bokser med stikk (direkte og brudd)	1	5.145,0
	Maleribelysning	4	1.035,0

Budsjett 3 – August 2011

· Avsnitt 65:

«Partene har for Høyesterett **drøftet** dette som et spørsmål om ett eller flere av budsjettene Totaltek oversendte til prosjektleder, er å anse som et 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 2010, men nå med spesifisering av mengder under hver hovedpost.»

· Unøyaktig?

· **Budsjett 4**, september 2011, inneholder enkelte nye poster knyttet til ledlys i skap, tillegg ca. kr 852 000.

Sum Post	Tekst	kr	7.918.873,44	Sum
		Antall	Pris	
40	GENERELLE KOSTNADER OG ANLEGGSDOKUMENTASJON		kr 587.202	
401	Generelle kostnader		kr 0	
1	Verktøyleie		0,0	0
2a	Frakt		0,0	0
b	Rullestillas 4m/dag		0,0	0
c	Rullestillas 6 m/dag		0,0	0
3a	Frakt		0,0	0
b	Sakselift 8m/dag		0,0	0
c	Sakselift 12m/dag		0,0	0
4a	Frakt		0,0	0
b	Bomlift 15m/dag		0,0	0
c	Bilmontert lift 30m/dag		0,0	0
407	Anleggsdokumentasjon		kr 587.202	
	Prosjektering (8%)	1	478.000,0	478.000
	Prosjektering etter endringer	1	109.202,4	109.202
	Tillegg for FDV	1	0,0	0
	Diverse		0,0	0
	FORDELINGER		kr 556.632	
	Hovedtavle	1	192.114,9	192.115
	Underfordeling 1 (2etg.)	1	76.578,2	76.578
	Underfordeling 2 (3etg.)	1	76.578,2	76.578
	Underfordeling 3 (gar.)	1	99.144,0	99.144
	Stigere mellom fordelinger (sterkstrøm)	80	169,3	13.540
	Stigere mellom fordelinger (komunikasjon)	80	161,8	12.940
	Rør til inntak fra vei	60	94,6	5.678
	Rør til underfordeling gar.	100	85,8	8.578
	Kabelbro/kanaler i teknisk rom (føringsveier)	1	8.156,8	8.157
	Kabel til ventilasjonsanlegg	25	136,8	3.420
	Kabel til varmfordeling (varmepumpe)	10	136,8	1.368
	Tilkobling 3x150 Al	6	915,5	5.493
	Underfordeling for 400V	1	20.640,0	20.640
	Eksra rør fra garasje til underfordelinger (hoved tavle flyttet)	160	94,6	15.140
	Forlengelse av stiger ledninger/kabler	102	169,3	17.264
		0	0,0	0
		0	0,0	0
		0	0,0	0
		0	0,0	0
	JORDING	0	0,0	0
		kr 36.350,00		0
	Flytting av eksisterende hovedjord fordeling/komplitering	20	863,7	17.273
	Flytting av eksisterende tavle for bruk under byggeperioden	15	863,7	12.955
	Leggling av ny ringjord (da dette ikke eksisterte, fra tidligere)	90	66,0	6.122
		0	0,0	0
	BRANN	0	0,0	0
		kr 135.599,08		0
	Rørplegg og detektorer gar.	4	2.113,0	8.452
	Rørplegg og detektorer u.etg. (ekstra under trapp pga.teknisk)	10	1.820,0	18.200
	Rørplegg og detektorer 1.etg.	7	1.820,0	12.740
	Rørplegg og detektorer 2.etg.	7	1.820,0	12.740
	Rørplegg og detektorer 3.etg.	6	1.820,0	10.920
	Rørplegg og detektorer 4.etg. (ekstra i ventilasjons rom)	2	1.820,0	3.640
	Rørplegg for manknetkontakter	5	2.188,3	10.941
	Brannsentral	1	20.780,0	20.780
	Opplegg for røyk luker/vinduer i hoved trapp (inkl styring)	2	8.289,6	16.579
	Opplegg for automatikk skyvedører v/brann	6	2.937,0	17.622
	Brannmelder i inntak ventilasjon	1	2.984,7	2.985
		0	0,0	0

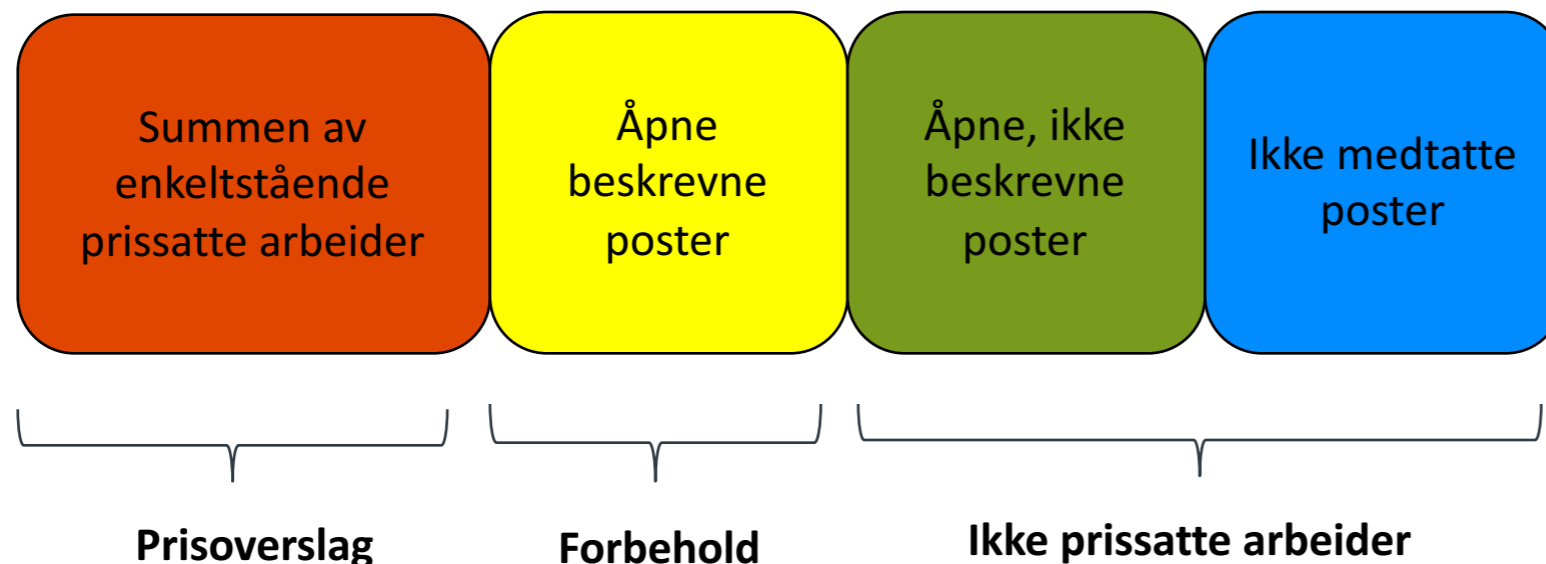
Forholdet mellom budsjettene

- Høyesterett velger nr. 3, uten å kommentere betydningen av de andre budsjettene.
- Har Høyesterett tenkt på betydningen av å velge ut ett av fire budsjett? Hva med 15 %?
- Kan budsjett 4 anses for å være et revidert prisoverslag, eller et endringskrav?

Uavklart arbeidsomfang og åpne poster

· Avsnitt 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.**»



Betydningen av forbehold

- Avsnitt 69

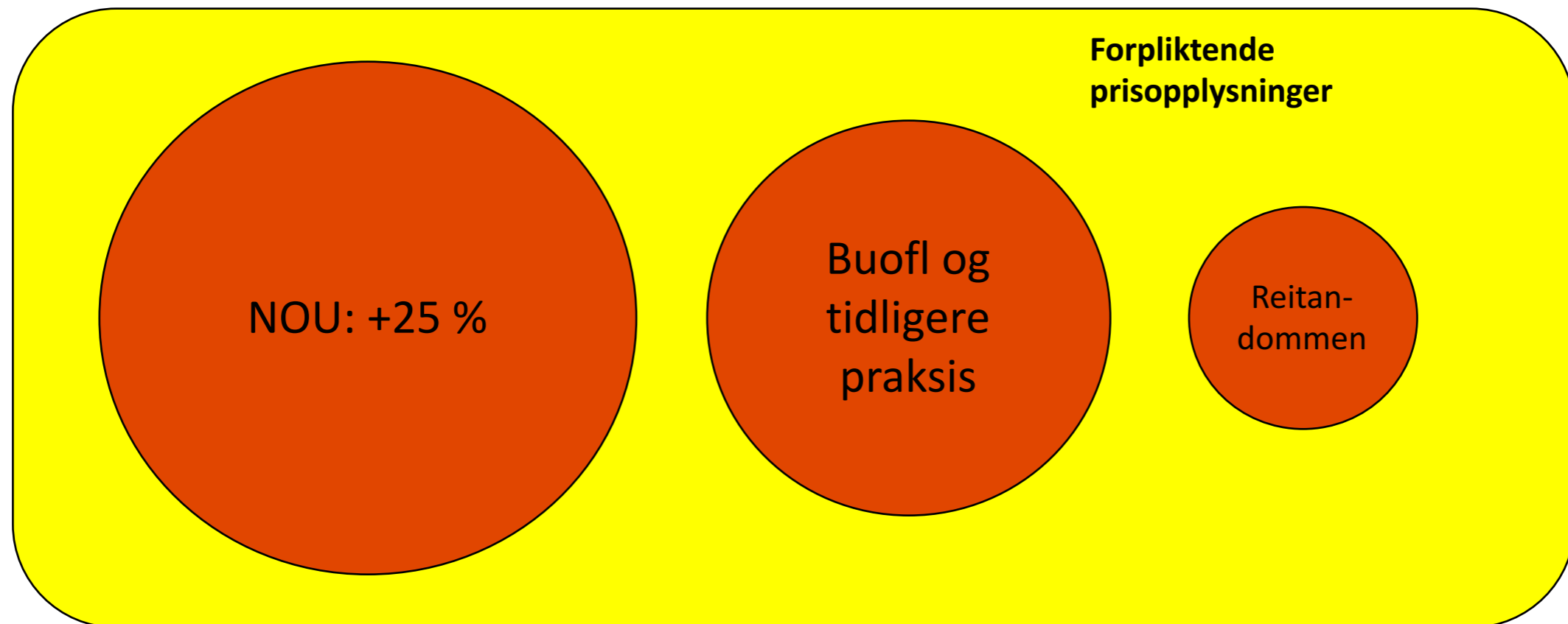
*"I en slik situasjon måtte Totaltek [...] ha **tatt forbehold** om at prisopplysningen ikke skulle hatt bindende virkning, for at den ikke skal anses å være et prisoverslag."*

- Tidligere ble slike forbehold innfortolket – må nå gjøres mer uttrykkelig

- Alternativ til forbehold: Klare forutsetninger og avgrensninger fra entreprenøren

Er det lenger aktuelt å gi prisopplysning om totalen ved regningsarbeid?

- Hvorfor skal en entreprenør gi prisopplysning når det ikke kan gis fastpris?
- Rammene har blitt snevrere.
 - Nedjusteringen fra 25 % (NOU) til 15 % som begrensning strammet inn risikoen for entreprenøren
 - Prisopplysning/Prisoverslag er i realiteten en «fastpris light»





Kontaktinformasjon

Oslo

Advokatfirmaet Selmer DA
Postboks 1324 Vika
0112 Oslo

Besøksadresse: Tjuvholmen allé 1
T: + 47 23 11 65 00

Trondheim

Advokatfirmaet Selmer DA
Postboks 869
7409 Trondheim

Besøksadresse: Kjøpmannsgata 52
T: + 47 23 11 65 00

E: selmer@selmer.no
W: selmer.no

