

Bindende prisoverslag

*Den rettslige betydningen av et oppgitt
prisoverslag på kontraktsrettens område*

Kandidatnummer: 140

Antall ord: 13 569



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

11. desember 2023

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	2
1 Innledning – avhandlingens rammer.....	4
1.1 Tema, problemstilling og aktualitet.....	4
1.2 Avgrensninger	7
1.3 Avhandlingens oppbygning	7
2 Lovregler om bindende prisoverslag	9
2.1 Behovet for lovfesting av bindende prisoverslag	9
2.2 Bustadoppføringslova § 41 og håndverkertjenesteloven § 32.....	10
2.3 Reitan-dommen	13
2.3.1 Tvistens bakgrunn og Høyesteretts konklusjon	13
2.3.2 Rettsgrunnlaget og Høyesteretts fortolkning av dette	14
2.3.3 Den konkrete vurderingen.....	16
2.3.4 Forbrukervernet står sterkt	17
2.3.5 Høyesteretts valg av budsjett som prisoverslag	18
2.4 Forholdet mellom bindende prisoverslag og senere krav om vederlagsjusteringer ..	19
2.4.1 Innledningsvis om hvtjl. § 33 og buofl. § 42	19
2.4.2 Problemet i forhold til prisoverslagsbestemmelsene.....	20
2.4.3 Den som har risikoen for forholdet, må dekke det.....	21
2.4.4 Betydningen av at forbrukeren «måtte skjøne» at en endring ville medføre krav om vederlagsjustering	23
2.5 Varslingspliktens forhold til bindende prisoverslag.....	26
3 Prisoverslag utenfor lovreglens virkeområde	30
3.1 Innledning.....	30
3.2 Kan prisoverslagsbestemmelsene anvendes analogisk?.....	31
3.3 Har prisoverslagsbestemmelsene noen grad av overføringsverdi?.....	32
3.4 Kommersiell entreprise.....	35
3.5 Andre ulovfestede kontraktstyper mellom næringsdrivende.....	38
4 Avslutning	40
Litteraturliste.....	42

1 Innledning – avhandlingens rammer

1.1 Tema, problemstilling og aktualitet

Temaet i denne masteroppgaven er bindende prisoverslag. Hovedproblemstillingen er spørsmålet om når en avgitt opplysning om pris skal regnes som forpliktende, og hva det innebærer rettslig sett, at et prisoverslag er forpliktende.

En gjensidig bebyrdende vare- eller tjenestekontrakt består i utgangspunktet av to hovedforpliktelser; en realytelse på den ene siden, og et vederlag for denne realytelsen på den andre siden. Fremstillingen vil ta for seg vederlagssiden i kontraktsforholdet. Det alminnelige utgangspunktet i norsk kontraktsrett er at partene fritt kan avtale hvilken pris som skal betales for en bestemt vare eller tjeneste, så lenge prisen ligger innenfor de grenser som blant annet følger av avtaleloven § 36 om urimelige avtalevilkår.¹

Dersom realytelsen er et arbeid på en ting, fast eiendom eller er en annen form for oppdrag som skal utføres, kan det være uheldig for oppdragstaker å oppgi en bestemt sum som bindende fastpris ved avtaleinngåelsen. Det er ofte vanskelig å forutse hvor stort og omfattende et arbeid kommer til å bli, og dermed kan en bindende fastpris føre til at det endelige vederlaget ikke dekker oppdragstakerens utgifter pluss et rimelig påslag. For oppdragstakeren vil det av den grunn gjerne være ønskelig å avtale at vederlaget skal fastsettes ut ifra regningsarbeid fremfor fastpris. Prismodellen *regningsarbeid* går ut på at vederlaget beregnes basert på kostnadene til oppdragstakeren pluss et rimelig påslag, eller avtalte time- eller enhetsrater.² Dermed vil oppdragstakeren være sikret å få et rimelig vederlag uansett hvor omfattende arbeidet eventuelt viser seg å være.

For bestilleren eller kjøperen sin del kan regningsarbeid også være ønskelig, fordi prismodellen kan føre til en lavere totalpris for arbeidet. Fastpris vil logisk inkludere en buffer til oppdragstaker for å dekke uforutsette kostnader eller priser. Denne bufferen er ikke tilstede ved regningsarbeid. På den annen side, kan regningsarbeid være ubeleilig for bestilleren/kjøperen, på grunn av sin uforutsigbarhet. Sammenlignet med en bindende fastpris, innebærer regningsarbeid at det endelige vederlaget som regel er vanskelig å forutse ved

¹ Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 53.

² Giertsen (2019) s. 267.

avtaleinngåelsen. Selv om det endelige vederlaget vil tilsvare en rimelig pris for tjenesteyterens innsats, er det en utilfredsstillende situasjon for bestilleren å eventuelt bli avkrevd et atskillig større beløp enn forventet.³ Sistnevnte har et reelt behov for å vite omtrent hva det endelige vederlaget vil bli før avtalen inngås, for i det hele tatt å kunne ha et anstendig grunnlag i sin vurderingen av avtalen. Man må i alle tilfeller sikre at det ikke inngås avtaler om utførelse av oppdrag eller arbeid, ut fra forutsetninger som senere viser seg å ikke holde stand.⁴

Hensynet til bestillerens behov for forutberegnelighet i henhold til det endelige vederlaget, mot hensynet til oppdragstakerens behov for fleksibilitet på det samme området, kan kompenseres ved at det oppgis et *prisoverslag*.⁵ Et slikt overslag vil gi bestilleren en antydning om hva han må regne med å betale for arbeidet, samtidig som det sikrer oppdragstakeren en viss fleksibilitet. Prisoverslaget kan gis i kombinasjon med både regningsarbeid og andre prismodeller, som for eksempel faste enhetspriser. Dette vil innebære at oppdragstakeren kan fakturere i henhold til avtalt prismodell inntil overslaget er nådd. Deretter blir spørsmålet hvilken rettslig betydning det oppgitte overslaget har for den videre faktureringen.

Prisoverslag er i utgangspunktet ikke bindende. Det ligger i ordlyden «overslag» at kjøperen må regne med at den endelige prisen kan avvike fra den oppgitte prisopplysningen.⁶ Dersom overslaget skal ha en funksjon, herunder være en form for sikkerhet for oppdragsgiveren, må det imidlertid gis en viss bindende effekt.⁷ En bindende effekt vil også mane oppdragstaker til å oppgi et realistisk overslag fremfor et som er for lavt, for å sikre seg oppdraget.⁸ Dermed vil overslagets bindende virkning også bidra til at oppdragsgiver får et mer reelt prisgrunnlag i sin vurdering av om avtalen skal inngås eller ikke.

I forarbeidene til håndverkertjenesteloven ble prisoverslagets bindende virkning diskutert i form av å sette en øvre grense for hvor mye det endelige vederlaget kan overstige et oppgitt prisoverslag:⁹

³ NOU 1979: 42 Forbrukertjenester s. 37.

⁴ NOU 1979: 42 Forbrukertjenester s. 38.

⁵ Giertsen (2019) s. 265.

⁶ Giertsen (2019) s. 283.

⁷ Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 53.

⁸ NOU 1979: 42 Forbrukertjenester side 37; NOU 1992: 9 Forbrukarentreprise lov s. 91.

⁹ NOU 1979: 42 Forbrukertjenester s. 38.

«Dess snevrere grensen oppad settes, dess vanskeligere blir det å få oppdragstakeren til å gi et prisoverslag. Men nytten av prisoverslaget reduseres i samme grad som slingringsmonnet øker.»

En øvre grense for hvor mye det endelige vederlaget kan overstige prisoverslaget, ble senere fastsatt i forbrukerkontrakter om kjøp av tjenester og forbrukerkontrakter om oppføring av hus. I håndverkertjenesteloven (hvtjl.) fremgår det at dersom det er gitt et prisoverslag skal prisen ikke overstige det oppgitte beløpet «vesentlig og iallefall ikke med mer enn 15 prosent», jf. § 32 annet ledd.¹⁰ Det samme fremgår av bustadoppføringslova (buofl.) § 41 tredje ledd.¹¹ Bestemmelsene gir imidlertid ikke noen veiledning om *når* en prisopplysning skal regnes som et bindende prisoverslag fremfor et *uforpliktende* overslag, slik at det får den bindende virkningen som fremgår av bustadoppførings- og håndverkertjenesteloven. Det oppstår derfor ofte tvist hvor det er klart at oppdragstaker har oppgitt et bestemt prisutsagn, men uklart hvilken rettslig betydning utsagnet skal ha.¹² Den stadige uenigheten om en prisopplysnings rettslige klassifisering gjør det aktuelt å ta opp denne avhandlingens problemstilling om når en avgitt opplysning om pris skal regnes som forpliktende.¹³

Det er ikke bare i avtaler som er regulert av håndverkertjeneste- og bustadoppføringslova det er aktuelt å oppgi et prisoverslag. Det finnes en rekke ulovfestede kontraktstyper hvor realyteren også skal utføre et arbeid eller annet type oppdrag. Eksempler på dette er kommersielle entreprisekontrakter, arkitektoppdrag, advokatoppdrag eller andre former for rådgivningsoppdrag. Videre finnes det også andre avtaler hvor det skal utføres et arbeid som ligger utenfor håndverkertjeneste- og bustadoppføringslovas virkeområdet, men som likevel er lovfestet. Vi har for eksempel tilvirkningsoppdrag etter kjøpsloven § 2 første ledd og forbrukerkjøpsloven § 2 første ledd bokstav a.¹⁴ Fellesnevneren for disse ulovfestede og sistnevnte lovregulerte kontraktstypene, er at det ikke finnes en bestemmelse for den rettslige betydningen av et oppgitt prisoverslag. Avhandlingens hovedproblemstilling om når en avgitt opplysning om pris skal regnes som forpliktende, er derfor også aktuell å vurdere på disse kontraktsområdene. Herunder kan det spørres om de lovfestede prisoverslagsbestemmelsene

¹⁰ Lov 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m for forbrukere (håndverkertjenesteloven – hvtjl.).

¹¹ Lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova – buofl.).

¹² En rekke lagmannsrettsdommer omhandler tvisten den rettslige betydningen av et bestemt prisutsagn, se for eksempel LA-2020-150773, LA-2017-5592 og LA-2011-142936.

¹³ Simonsen (2022) s. 689.

¹⁴ Lov 13 mai 1988 nr. 27 om kjøp (kjøpsloven – kjl.); Lov 21. juni 2002 nr. 34 om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven – fkjl.).

kan ha en viss grad av overføringsverdi til disse kontraktsområdene som ikke er regulert av håndverkertjeneste- og bustadoppføringslova.

1.2 Avgrensninger

Avhandlingen må for det første avgrenses til å handle om vederlagssiden i en avtale. Det er der et bindende prisoverslag vil gi utslag.

Videre må avhandlingen avgrenses mot avtale typer hvor det ikke kreves en form for prestasjon av realyteren. Som illustrert innledningsvis under 1.1, er det først og fremst i avtaler hvor det kreves en prestasjon at det vil være aktuelt for tjenesteyter å avgi et prisoverslag fremfor en fastpris. En vare eller lignende som *ikke* skal tilvirkes, vil normalt ikke endre seg etter avtaleinngåelse på samme måte som et arbeid som kan vise seg å være mer omfattende eller ressurskrevende enn forutsatt ved avtaleinngåelsen. Dermed vil ikke det samme behovet for å justere prisen etter avtaleinngåelsen melde seg. Mer konkrete eksempler på avtaler hvor dette behovet typisk vil melde seg, er avtaler hvor realyter skal utføre reparasjoner på en bil eller en bygning. Da er det ikke uvanlig at hverken bestiller eller realyter vet nok om objektets reelle status før man har åpnet panseret eller revet en vegg. Dette resulterer i at arbeidsomfanget, og dermed realytelsen, er mer uoversiktlig ved avtaleinngåelsen sammenlignet med salg av en vare.

Til slutt, må avhandlingen avgrenses mot prismodeller som ikke kan kombineres med avgivelse av et prisoverslag. Dette kan for eksempel være avtaler hvor det fastsettes en øvre prisgrense eller det gis et bindende pristilbud. I slike tilfeller vil avtalen om makspris eller fastpris gå foran et eventuelt oppgitt prisoverslag.¹⁵

1.3 Avhandlingens oppbygning

Avhandlingens neste del, kapittel 2, vil ta for seg lovbestemmelsene om bindende prisoverslag i bustadoppføringslova og håndverkertjenesteloven. Hovedproblemstillingen er spørsmålet om *når* en opplysning om pris er å regne som forpliktende etter disse lovbestemmelsene. For å svare på dette spørsmålet vil prisoverslagsbestemmelsene først gis

¹⁵ Følger av alminnelig avtalefrihet, men står også uttrykkelig i noen lovtekster som for eksempel i buofl. § 41 første ledd.

en rettslig tolkning ved å se på lovens ordlyd og forarbeider i delkapittel 2.2. Deretter vil det foretas en grundig analyse av den såkalte Reitan-dommen i delkapittel 2.3, hvor spørsmålet om når en prisopplysning skal regnes som forpliktende etter bustadoppføringslova ble inngående vurdert av Høyesterett.¹⁶

Videre vil oppgaven dreie seg om hva det innebærer, rettslig sett, at et prisoverslag er forpliktende i henhold til håndverkertjeneste- og bustadoppføringslova. Der går det klart frem av lovbestemmelsene at prisen ikke kan overstige et gitt overslag vesentlig, og i hvert fall ikke med mer enn 15 prosent. Prisoverslagets bindende virkning innenfor slingringsmonnet på 15 prosent er imidlertid ikke til hinder for vederlagsjusteringer på grunn av tilleggsarbeider. I delkapittel 2.4 vil det derfor redegjøres for forholdet mellom bindende prisoverslag på den ene siden, og vederlagsjusteringer for endringer og tilleggsarbeider på den andre siden. Formålet er å klargjøre i hvilken grad en oppdragstaker er bundet av et oppgitt prisoverslag når uventede omstendigheter påvirker arbeidet.

Siste delkapittel i avhandlingens neste del vil ta for seg forholdet mellom varslingsplikten som følger av håndverkertjenesteloven på den ene siden, og bindende prisoverslag på den andre siden. Et av formålene bak varslingsplikten er å verne forbrukeren mot en uventet høy pris. Dette er det samme formålet som ligger bak reglene om bindende prisoverslag. Spørsmålet er hvilken innvirkning varslingsplikten eventuelt har for prisoverslagets rettslige betydning.

Avhandlingens siste del, kapittel 3, vil ta for seg den rettslige betydningen av et gitt prisoverslag på kontraktsrettslige områder som ikke er regulert av håndverkertjeneste- og bustadoppføringslova, men som likevel innebærer et arbeid eller en tjeneste. Et gjennomgående og interessant spørsmål i hele kapittel 3, er om de lovfestede prisoverslagsbestemmelsene i håndverkertjeneste- og bustadoppføringslova kan ha en viss overføringsverdi til tilsvarende avtaler utenfor forbrukerkontraktsretten, samt andre typer avtaler hvor det skal presteres en realytelse, herunder rådgivningsoppdrag, arkitektoppdrag og advokatoppdrag.

¹⁶ HR-2016-761-A.

2 Lovregler om bindende prisoverslag

2.1 Behovet for lovfesting av bindende prisoverslag

Prisoverslag er som nevnt, gitt en viss bindende virkning på kontraktsrettens område for avtaler som er regulert av bustadoppføringslova og håndverkertjenesteloven.

Bustadoppføringslova gjelder for «avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad», jf. buofl. § 1. Håndverkertjenestelova gjelder «avtaler eller oppdrag om bestemte tjenester [...] som inngås mellom tjenesteyter i deres næringsvirksomhet og forbrukere», jf. § 1. Begge bestemmelsene gjelder altså avtaler hvor avtalepartene består av en *kommersiell part* og en *forbruker*.

En forbruker er en fysisk person som «ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet», jf. hvtjl. § 1 annet ledd og tilsvarende i buofl. § 2 første ledd. En kommersiell part vil ifølge håndverkertjenesteloven § 1 være en «tjenesteyter» som inngår avtalen i sin «næringsvirksomhet». Ifølge bustadoppføringslova er en kommersiell part en «entreprenør» som har «gjort avtalen som ledd i næringsverksemd», jf. buofl. § 2 annet ledd. En forbruker og en kommersiell part etter håndverkertjeneste- eller bustadoppføringslova, vil være de aktuelle avtalepartene i hele kapittel 2 i denne avhandlingen.

I forarbeidene til bustadoppføringslova uttrykkes behovet for at et overslag skal ha en viss bindende virkning. Dersom entreprenøren gir et prisoverslag «bør forbrukeren kunne krevje at overslaget er realistisk». ¹⁷ Det er «entreprenøren som er fagmannen, og forbrukeren har oftast ikkje grunnlag for å vurdere kostnadene». ¹⁸ I forarbeidene til håndverkertjenesteloven fremkommer det at dersom det viser seg først etter at arbeidet er påbegynt at prisen vil bli større enn forutsatt så: ¹⁹

«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 for å stanse det, halvgjort arbeid kan ha liten eller ingen verdi.»

¹⁷ NOU 1992: 9 Forbrukarentrepriselov s. 91.

¹⁸ NOU 1992: 9 Forbrukarentrepriselov s. 91.

¹⁹ NOU 1979: 4 Forbrukertjenester s. 37-38.

Et uforpliktende prisoverslag kan således være «en felle for forbrukeren».²⁰ Det er derfor klart behov for at prisopplysninger som gis forbrukeren skal ha en viss bindende effekt.

2.2 Bustadoppføringslova § 41 og håndverkertjenesteloven § 32

Høyesterett har uttrykt at buofl. § 41 tredje ledd «har sitt mønster i en tilsvarende bestemmelse i håndverkertjenesteloven § 32 andre ledd».²¹ Derfor vil «[u]ttalelser i forarbeidene til bestemmelsen i håndverkertjenesteloven [...] også har betydning for tolkningen av bestemmelsen i bustadoppføringslova».²² For enkelthets skyld vil det videre tas utgangspunkt i buofl. § 41 tredje ledd, men det som sies om denne bestemmelsen vil også gjelde for hvtjl. § 32 annet ledd, med mindre annet blir presisert.

Prisoverslagsbestemmelsen i buofl. § 41 tredje ledd, lyder som følger:

«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.»

Ordlyden er klar på hva som gjelder dersom man har med et bindende prisoverslag å gjøre: da skal det endelige vederlaget ikke overstige den oppgitte summen «vesentleg», og i alle tilfeller ikke overstige den oppgitte summen med mer enn 15 prosent, jf. ordlyden «og høgst med 15 prosent».

Videre er det også klart at et oppgitt prisoverslag ikke vil være bindende dersom «det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget», jf. buofl. § 41 tredje ledd annet punktum. Ordlyden «uttrykkeleg» tilsier at det må være tydelig at det foreligger en slik avtale. I forarbeidene til håndverkertjenesteloven står det at «uttrykkelig» betyr at avtale om en annen prisgrense «bør gå klart fram».²³ Dersom det er tvilsomt om en annen prisgrense er avtalt, vil

²⁰ NOU 1979: 4 Forbrukertjenester s. 37-38.

²¹ HR-2016-761-A avsnitt 47.

²² HR-2016-761-A avsnitt 47.

²³ Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 95.

ikke vilkåret «uttrykkeleg» være oppfylt, og dermed vil et eventuelt oppgitt prisoverslag få bindende virkning innenfor slingringsmonnet på 15 prosent.

Et prisoverslag vil heller ikke være bindende slik at det stenger for entreprenørens eventuelle «krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43», jf. buofl. § 41 tredje ledd, annet punktum.²⁴ Forholdet mellom bindende prisoverslag og rett til pristillegg, blir diskutert nedenfor i delkapittel 2.4.

I alle tilfeller er man avhengig av å vite *når* en prisopplysning skal regnes som et forpliktende prisoverslag, og det er her uenigheten som oftest oppstår. Det foreligger ingen regel som gjør en entreprenør eller tjenesteyter *pliktig* til å gi et overslag.²⁵ Som nevnt i innledningen under delkapittel 1.1, er det ikke uvanlig i denne typen avtaler at prisen viser seg, underveis eller ved slutten av arbeidet, å være høyere enn forutsatt. Da vil det være helt avgjørende for den endelige betalingssummens størrelse om en eventuelt oppgitt prisopplysning er helt uforpliktende eller om den har en bindende virkning etter buofl. § 41 tredje ledd.

Ordlyden i buofl. § 41 tredje ledd og hvtjl. § 32 annet ledd gir liten veiledning om hva som skal til for at en prisopplysning skal regnes som et bindende overslag. Dette er også påpekt av Høyesterett i HR-2016-761-A (Reitan): «Ordlyden i bustadoppføringslova § 41 tredje ledd gir ikke vesentlig veiledning for vurderingen av om en prisopplysning er et prisoverslag etter loven».²⁶ Spørsmålet blir hvilke momenter som skal spille inn i vurderingen av om en prisopplysning er bindende etter loven eller ikke. For å svare på dette, vil det først redegjøres for hva forarbeidene til bustadoppføringslova og håndverkertjenesteloven sier rundt denne problemstillingen, før vi kommer tilbake til Reitan-dommen i neste delkapittel (2.3) som vil illustrere hva Høyesterett legger vekt på i en slik vurdering.

I NOU til bustadoppføringslova § 41 tredje ledd, fremgår det at dersom entreprenøren ikke kan gi et realistisk overslag, «bør han enten avstå frå å seie noko om prisen, eller han kan ta atterhald om at overslaget er ekstra usikkert».²⁷ Forarbeidsuttalelsene kan tas til inntekt for at uttrykt usikkerhet spiller inn i vurderingen. Forbrukeren vil ikke ha en like beskyttelsesverdige forventning dersom entreprenøren har tatt et forbehold om at prisoverslaget er ekstra usikkert.

²⁴ Det samme gjelder for en tjenesteyters «rett til pristillegg etter § 33», jf. hvtjl. § 32 annet ledd annet punktum.

²⁵ Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 55

²⁶ HR-2016-761-A avsnitt 51.

²⁷ NOU 1992: 9 Forbrukarentrepriselov s. 91.

Forutsetningen om at det er *entreprenøren* som må ta forbehold dersom overslaget er ekstra usikkert, er koherent med bevisreglene i buofl. § 41 fjerde ledd og hvtjl. § 32 tredje ledd. I førstnevnte bestemmelse står det at det er «entreprenøren som må godtgjøre ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning», jf. buofl. § 41 fjerde ledd. I håndverkertjenesteloven er det samme innholdet formulert på følgende måte: «Ved uenighet er det opp til tjenesteyteren å godtgjøre om en prisangivelse er en bindende fast pris, en høyest pris, et prisoverslag eller bare en uforpliktende prisantydning», jf. hvtjl. § 32 tredje ledd.

Den rettslige klassifiseringen av en prisopplysning må altså godtgjøres av den profesjonelle parten. For forbrukeren vil det være en fordel å hevde at prisopplysningen er en bindende fastpris eller en makspris, i og med at han da slipper at prisen kan bli forhøyet med inntil 15 prosent. Det er den profesjonelle parten som i så fall må motbevise dette ved å godtgjøre at prisopplysningen er et overslag eller eventuelt en helt uforpliktende prisantydning. Tvil omkring en prisopplysnings rettslige klassifisering, vil altså gå utover den profesjonelle parten.

Proposisjonen til bustadoppføringslova beskriver nærmere hva som kjennetegner en *uforpliktende* prisopplysning:²⁸

«Ikkje alle prisopplysningar vert sette fram slik at det er rimeleg at det 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.»

Forarbeidsuttalelsen kan sies å gi uttrykk for den alminnelige læren om dispositive utsagn.²⁹ En prisopplysning binder ikke entreprenøren i tilfeller der «begge partar» er «kjent med at opplysningane er gjevne som ei rein orientering til forbrukaren og ikkje er meint å binde entreprenøren». Dispositive utsagn er partsutsagn som utløser rettsvirkninger, typisk i form av at en part blir bundet av sitt tilbud eller sin aksept. I vurderingen av om parten har avgitt et dispositivt utsagn, er spørsmålet om mottakeren hadde rimelig grunn til å tro at avgiveren har

²⁸ Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 73.

²⁹ Betegnelsen «dispositivt utsagn» ble lansert i en artikkel av Carl Jacob Arnholm i TfR 1948.

bundet seg.³⁰ Forarbeidene beskriver situasjoner der entreprenøren ikke med rimelighet kan oppfattes å ha ment å binde seg. Dermed vil forbrukeren være i ond tro dersom han i slike situasjoner påstår at prisopplysningen er et bindende overslag i henhold til bustadoppføringslova eller håndverkertjenesteloven.

I Reitan-dommen har Høyesterett tolket akkurat denne sistnevnte forarbeidsuttalelsen, og uttrykker i den sammenheng 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».³¹ Høyesterettsuttalelsen kan tas til inntekt for en tolkningsregel som sier, i tråd med læren om dispositive utsagn, at man skal vurdere hvordan mottakeren med rimelighet kan forstå et utsagn fra den andre avtaleparten. Dersom man kommer frem til at det er rimelig av forbrukeren å basere sine forventninger om pris på opplysningen, vil prisopplysningen i utgangspunktet være et bindende overslag etter buofl. § 41 tredje ledd eller hvtjl. § 32 annet ledd. Hvilke momenter som spiller inn i denne vurderingen, skal det nå redegjøres for ved å analysere Reitan-dommen.³² Gjennom denne dommen har Høyesterett bidratt til rettsavklaring når det gjelder spørsmålet om når en prisopplysning får bindende virkning innenfor slingringsmonnet på 15 prosent.

2.3 Reitan-dommen

2.3.1 Tvistens bakgrunn og Høyesteretts konklusjon

I Reitan-dommen gjaldt saken oppgjøret for elektroarbeider i forbindelse med rehabilitering av et bygg. Elektroentreprenøren hadde avgitt detaljerte prisopplysninger underveis i arbeidet. Da arbeidene var avsluttet, lød den samlede fakturaen på et vesentlig høyere beløp enn det noen av de gitte prisopplysningene forespeilet. Forbrukerne - ekteparet Reitan - nektet å betale fordi de mente at prisopplysningene som var blitt gitt, var omfattet av buofl. § 41 tredje ledd om bindende prisoverslag. I så fall kan ikke slutfakturaen overstige de gitte prisoverslagene med mer enn 15 prosent. Entreprenøren mente derimot at det ble inngått «en

³⁰ Giertsen (2014) s. 58. Finner ikke uttrykket «dispositive utsagn» i Giertsens nyere utgave av denne boken (*Avtaler*, 4. utg., 2021), derfor er det henvist til Giertsens forklaring i den nest-nyeste utgaven (*Avtaler* 3. utg., 2014) her.

³¹ HR-2016-761-A avsnitt 61.

³² HR-2016-761-A.

ren regningsavtale», og at budsjettene og senere muntlige opplysninger fra dem, var å anse som «ikke bindende prisopplysninger».³³

En enstemmig Høyesterett kom frem til at en av de mange prisopplysningene fra entreprenøren til forbrukeren underveis i arbeidet, måtte anses som et bindende prisoverslag i lovens forstand. Høyesterett la til grunn at «prisopplysninger som entreprenøren gir forbrukeren, og som ikke er å anse som en fast pris, som en klar hovedregel anses som et prisoverslag», jf. avsnitt 58. Denne hovedregelen er hovedsakelig basert på andre rettskilder enn selve lovteksten. Som tidligere nevnt, gir ordlyden i buofl. § 41 tredje ledd «ikke vesentlig veiledning for vurderingen av om en prisopplysning er et prisoverslag etter loven», jf. avsnitt 51 i dommen. Førstvoterende uttrykker også at *selve prisopplysningen* som blir gitt av entreprenøren, «vil ofte heller ikke gi vesentlige holdepunkter for vurderingen».³⁴

I Giertsens bok *Kontrakter*, spaltes Høyesteretts premisser i Reitan-dommen inn i tre deler.³⁵ En del om det overordnede formålet med bustadoppføringslova, en annen del om den generelle tolkningen av prisoverslagsbestemmelsen, og en tredje del som omhandler Høyesteretts subsumsjon. Den videre fremstillingen av dommen vil være inspirert av denne tre-delingen.

2.3.2 Rettsgrunnlaget og Høyesteretts fortolkning av dette

Høyesterett viser først til det overordnede formålet med bustadoppføringslova som er skildret i forarbeidene til loven.³⁶ Førstvoterende uttrykker i avsnitt 54 at forarbeidsuttalelsene «gir klart uttrykk for behovet for forbrukervern på lovens område», og at «rettsteknisk klare og enkle regler er viktig for dette vernet». Dette overordnede formålet med bustadoppføringslova må «også tillegges vekt ved lovtolkningen», jf. avsnitt 54.

Deretter går førstvoterende over til å tolke selve prisoverslagsbestemmelsen. Etter å ha vist til forarbeidsuttalelser tilknyttet både hvtjl. § 32 annet ledd³⁷ og buofl. § 41 tredje ledd³⁸, trekker førstvoterende ut av disse uttalelsene at formålet med prisoverslag er «å gi forbrukeren en pekepinn om det han må regne med å betale for et visst arbeid», jf. avsnitt 57. Prisoverslag må

³³ HR-2016-761-A avsnitt 35 og 36.

³⁴ HR-2016-761-A avsnitt 51.

³⁵ Giertsen (2019) s. 284-286.

³⁶ NOU 1992: 9 Forbrukarentrepriselov s. 11-12.

³⁷ NOU 1979: 4 Forbrukertjenester s. 37-38.

³⁸ NOU 1992: 9 Forbrukarentrepriselov s. 91.

derfor ha en viss bindende effekt. På denne måten bidrar reglene også til «at det gis et realistisk overslag», ved å motvirke «at entreprenøren opplyser for lav pris for å få oppdraget», jf. avsnitt 57. Meningen er at forbrukeren skal kunne «innrette seg på at kostnadene vil bli omtrent i den størrelsesorden som prisoverslaget gir pekepinn om», jf. avsnitt 57.

I avsnitt 58 kommer Høyesterett frem til et tolkningsresultat ved å se formålet med prisoverslag i sammenheng med det overordnede formålet bak loven om forbrukervern, samt den begrensede veiledningen fra ordlyden i bestemmelsen og (ofte) selve prisopplysningen. Resultatet er, som nevnt innledningsvis under punkt 2.3.1, at en prisopplysning fra entreprenør til forbruker, som en «klar hovedregel» skal anses som et prisoverslag, med mindre prisopplysningen er å anse som en fast pris.

Videre i avsnittene 58-59, underbygger førstvoterende tolkningsresultatet ved å vise til forarbeidsuttalelser om bevisreglene i buofl. § 41 fjerde ledd og hvtjl. § 32 tredje ledd (tidligere presentert i oppgavens punkt 2.2). I disse forarbeidsuttalelsene uttrykkes det at det må kreves «sterkt bevis» for å kunne legge til grunn at en prisopplysning «i en kontraktssituasjon» bare er en ikke bindende prisantydning.³⁹ Førstvoterende mener at ved å kreve sterkt bevis «understrekes [det] at ikke bindende prisopplysninger vil ha et klart unntakspreg. Dette bidrar også til å oppnå klare og enkle regler», jf. avsnitt 59. Til tross for denne strenge bevisregelen, gjentar Høyesterett at det likevel kan være tilstrekkelig at entreprenøren tar forbehold om at «overslaget er ekstra usikkert» for at det skal være uforpliktende, jf. avsnitt 60.

Førstvoterende siterer videre forarbeidene angående hvilke momenter som er av betydning ved vurderingen av om en prisangivelse er et bindende overslag eller ikke i avsnitt 58. Relevante momenter er «om beløpet er oppgitt skriftlig eller muntlig, i hvilken grad arbeidets omfang har vært avklart ved prisangivelsen og partenes holdning under arbeidets utføring».⁴⁰ Skriftlighet gir en mer formell ramme, som igjen trekker i retning av binding. Arbeidets omfang må være noe avklart for å kunne gi et overslag bindende virkning.⁴¹ Partenes holdning under arbeidets utføring som tilsier binding, kan for eksempel være at håndverkeren

³⁹ Ot.prp. nr. 29 (1998-1999) s. 96.

⁴⁰ Ot.prp. nr. 29 (1998-1999) s. 96.

⁴¹ Se det som blir sagt om kjennetegn på uforpliktende prisantydninger i Ot.prp. nr. 21 (1996.1997) s. 73, gjengitt på avhandlingens side 11.

underveis gir uttrykk for at den endelige prisen ikke kommer til å overstige den antydde prisen.⁴²

I avsnitt 61 fastslår Høyesterett et alminnelig synspunkt om at en prisopplysning «bare er å anse som ikke bindende i tilfeller hvor forbrukeren ikke med rimelighet kan basere sine forventninger om hva et arbeid vil koste på opplysningen». Synspunktet bygger på uttalelsen om at en prisopplysning bare unntaksvis kan anses å være ikke bindende, sammenholdt med tilfellene hvor entreprenøren tar forbehold, jf. avsnitt 61. Giertsen har omformulert det alminnelige synspunktet til Høyesterett, slik at den doble nektelsen uteblir: «Overslaget binder hvis «forbrukeren ... med rimelighet kan basere forventninger om hva et arbeid vil koste på opplysningen»».⁴³

2.3.3 Den konkrete vurderingen

I den tredje delen av dommen foretar Høyesterett en konkret vurdering, og gir herunder uttrykk for viktige momenter i vurderingen om det var rimelig av forbrukeren å basere sine forventninger om pris på de gitte prisopplysningene. I så fall vil prisopplysningen være bindende i henhold til buofl. § 42 tredje ledd.

For det første, ble det klargjort fra prosjektleders side at etterspurte prisopplysninger var ment å inngå i byggherrens 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», jf. avsnitt 66.

Videre, vil ikke et usikkert arbeidsomfang være til hinder for at et oppgitt prisoverslag skal regnes som bindende i henhold til prisoverslagsbestemmelsene. Det er nettopp i slike tilfeller prisoverslag vanligvis forekommer. Uten slik usikkerhet «vil oppgitt pris gjerne være fast pris», jf. avsnitt 67.

Etter Høyesteretts syn vil heller ikke den etterfølgende faktureringen «tillegges vesentlig vekt i vurderingen av om det er gitt et prisoverslag», jf. avsnitt 68. Forbrukeren gjorde gjeldende i ankesaken for Høyesterett at entreprenøren ikke fakturerte mot budsjettet, og at dette støttet synspunktet om at prisopplysningene ikke var et bindende overslag. Det var imidlertid

⁴² Giertsen (2019) s. 285-286.

⁴³ Giertsen (2019) s. 285.

entreprenøren selv som valgte å fakturere slik det ble gjort, og derfor kan dette ikke tillegges vekt, jf. avsnitt 68.

I avsnitt 69 konkluderer førstvoterende med at det var rimelig av forbrukeren å basere sine forventninger om pris på budsjettet fra 23. august 2011. Budsjettet ble avgitt «skriftlig», det fremsto for forbrukeren «nettopp som en orientering om hva de prissatte arbeidene måtte forventes å ville koste», budsjettet knyttet seg til «et konkret igangværende prosjekt» og entreprenøren hadde ikke tatt noe «forbehold om at prisopplysningen ikke skulle ha bindende virkning», jf. avsnitt 69.

2.3.4 Forbrukervernet står sterkt

Dommen kan tas til inntekt for at forbrukervernet står sterkt ved vurderingen av om det er gitt et bindende prisoverslag i henhold til bustadoppføringslova eller håndverkertjenesteloven. Dette gjenspeiles ved at Høyesterett legger avgjørende vekt hva *forbrukeren* med rimelighet kan basere sine forventninger på i forhold til gitte prisopplysninger, samt den klare hovedregelen om at prisopplysninger som gis til forbrukeren, som ikke er å anse som fastpris, er å anse som et prisoverslag.⁴⁴

I Simonsens bok *Avtaler om bygging og kjøp av ny bolig*, står det at Høyesterett har i Reitan-dommen foretatt en «kraftig innskjerpelse» av hvordan regelen om prisoverslag skal forstås og håndheves.⁴⁵ Dommen er av «stor praktisk og prinsipiell betydning», ifølge Simonsen.⁴⁶ Det foreligger tilsynelatende ingen annen høyesterettsdom som tar opp denne problemstillingen. Derimot har man en rekke lagmannsrettsdommer som omhandler slike tvister. Sammenligner man disse med Reitan-dommen, ser man at forbrukeren gis et mye sterkere vern i sistnevnte dom. Flere av dommene fra lagmannsretten gjenspeiler at det ikke skulle mye til før en prisopplysning var helt uforpliktende.⁴⁷ Simonsen har også kommentert at i en del av lagmannsrettsdommene er forbrukeren gitt en svakere posisjon enn det «lovgiver

⁴⁴ HR-2016-761-A avsnitt 58-59.

⁴⁵ Simonsen (2022) s. 689.

⁴⁶ Simonsen (2022) s. 689.

⁴⁷ Se for eksempel LA-2017-5592 hvor det ble vektlagt at selve ordet «prisoverslag» ikke var benyttet. Retten antok at dette var et bevisst valg fra tjenesteyterens side. Derfor hadde tjenesteyteren ikke ment å binde seg til prisen som var oppgitt, slik at konklusjonen ble at det ikke var gitt et bindende prisoverslag.

synes å ha lagt opp til ved utformingen av bustadoppføringslova».⁴⁸ Reitan-dommen er et prejudikat for fortolkningen av prisoverslagsbestemmelsene.

2.3.5 Høyesteretts valg av budsjett som prisoverslag

Det kan spørres om en skal stille seg kritisk til at Høyesterett anser det tilstrekkelig å bare ta stilling til om det ene budsjettet - budsjettet av 23. august 2011 - er å regne som et bindende prisoverslag. I løpet av byggeperioden ble det oppgitt omtrent syv ulike totalsummer for byggeprosjektet, i form av oversendte budsjetter og muntlige kostnadsestimat. Partene har drøftet saken for Høyesterett som «et spørsmål om ett eller flere av budsjettene» er å anse som prisoverslag.⁴⁹ Spørsmålet blir hvorfor Høyesterett har valgt å bare ta stilling til et av budsjettene. Dette er relevant å drøfte i forhold til avhandlingens hovedproblemstilling om *når* en avgitt opplysning om pris skal regnes som forpliktende.

Høyesterett tok altså stilling til budsjettet av 23. august 2011. Allerede i desember 2010 ble det imidlertid oversendt et budsjett kalt «Ferdig Budsjett ESGT. 33», jf. avsnitt 12. Førstvoterendes argument for at det var tilstrekkelig å ta stilling til budsjettet fra august 2011 var at det hadde de samme hovedposter som budsjettet av desember 2010, bare «nå med spesifisering av mengder under hver hovedpost», jf. avsnitt 65. Det omfattet imidlertid «likevel ikke alle elektroarbeidene og en del poster var åpne eller satt i null», jf. avsnitt 13. Høyesterett ga i sin konkrete vurdering uttrykk for at det at prosjektering fremdeles pågår og en del poster er 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», jf. avsnitt 66. Med en slik konklusjon, blir det uklart hvorfor Høyesterett ikke tok stilling til om budsjettet fra desember 2010 var et bindende prisoverslag i henhold til buofl. § 41 tredje ledd. Dette var også et budsjett som ble oversendt mens prosjekteringen fortsatt pågikk og flere av postene var åpne og satt i null.

Budsjettet av desember 2010 lød som nevnt, av navnet «Ferdig Budsjett ESGT. 33», jf. avsnitt 12. Budsjettet av 23. august 2011 ble oversendt med følgeteksten: «Her kommer nytt prisforslag med endringer», jf. avsnitt 13. Det er klart at prisoverslagets bindende virkning ikke gjelder «i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag» på grunn av endringer, jf.

⁴⁸ Simonsen (2022) s. 689.

⁴⁹ HR-2016-761-A avsnitt 65.

buofl. § 41 tredje ledd. Dermed kan det like gjerne være budsjettet fra desember 2010 som skal regnes som det bindende prisoverslaget, mens budsjettet fra august 2011 bare er et krav om vederlagsjustering på grunn av endringer.

Enda tidligere enn desember 2010 ble det også oversendt budsjetter. I *august* 2010 ble det oversendt et «utfyllende kostnadsoverslag», jf. avsnitt 9. Overslaget ble sendt i forbindelse med at forbrukeren etterspurte et mer spesifisert budsjett for å få et «best mulig beslutningsgrunnlag for byggherren», jf. avsnitt 8. I sin subsumsjon uttrykker førstvoterende at slik informasjon gir 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», jf. avsnitt 66. Entreprenøren tok ikke noe slikt forbehold ved oversendelse av budsjettet i august 2010, ifølge dommens faktum. Dermed burde også dette budsjettet kunne utgjøre et bindende prisoverslag i henhold til buofl. § 41 tredje ledd.

Hvordan Høyesterett har tenkt rundt refleksjonene i de siste avsnittene over, kommer ikke frem i Reitan-dommen. Vi blir uansett sittende igjen med et generelt spørsmål om *når* den bindende virkningen av et prisoverslag inntreffer, slik at etterfølgende justeringer av overslaget skal regnes som endrings- og tilleggsarbeider og dermed falle utenfor overslagets bindende virkning. Forholdet mellom prisoverslagsbestemmelsene på den ene siden og vederlagsjusteringer for endringer og tilleggsarbeider på den andre siden, må klargjøres for å svare på dette. Det neste delkapittelet vil derfor omhandle denne grensedragningen. Dette vil også bidra til å svare på avhandlingens hovedproblemstilling om hva et bindende prisoverslag innebærer rettslig sett.

2.4 Forholdet mellom bindende prisoverslag og senere krav om vederlagsjusteringer

2.4.1 Innledningsvis om hvtjl. § 33 og buofl. § 42

Både håndverkertjenesteloven og bustadoppføringslova inneholder unntak fra prisoverslagets bindende virkning. Den bindende virkningen gjelder ikke dersom «tjenesteyteren har rett til pristillegg etter § 33», jf. hvtjl. § 32 annet ledd siste setning. Tilsvarende finner vi i buofl. § 42 rundt en entreprenørs krav på vederlagsjustering for endringer og tilleggsarbeider.

Selv om ordlyden i hvtjl. § 33 og buofl. § 42 ikke er helt lik, regulerer de begge justering av vederlaget på grunn av tilleggsarbeider. Formålet med denne gjennomgangen er å klargjøre forholdet mellom disse bestemmelsene på den ene siden, og prisoverslagsbestemmelsene på den andre siden, og dermed tydeliggjøre hva som faller utenfor prisoverslagets bindende virkning. Håndverkertjenesteloven og bustadoppføringslova vil derfor også her behandles under ett.

2.4.2 Problemet i forhold til prisoverslagsbestemmelsene

Vederlagsjusteringer på grunn av endringer og tilleggsarbeider, er ikke begrenset til den oppgitte prisopplysningen pluss 15 prosent. Ifølge forarbeidene til bustadoppføringslova er endringer og tilleggsarbeider underveis imidlertid «en av de viktigste årsakene til at byggjearbeid blir dyrare enn planlagt». ⁵⁰ Utvalget har i forarbeidene også uttrykt at tilleggsvederlag på grunn av «endringar og tilleggsarbeid er eit særleg stort problem i forbrukarforhold fordi forbrukaren ofte ikkje kjenner til kor store ekstrakostnadene blir» ⁵¹.

Formålet bak prisoverslagsbestemmelsen er som sagt, å gi forbrukeren en pekepinn på hva arbeidet kommer til å koste. Prisoverslagets bindende virkning skal verne forbrukeren fra å ende med et mye høyere betalingskrav rettet mot seg enn forventet. Som Simonsen skriver i sin avhandling om bustadoppføringslova, avgis prisoverslaget vanligvis i forbindelse med inngåelse av kontrakten. ⁵² Overslaget vil dermed være knyttet til de opprinnelig avtalte arbeidene. Det må derfor foretas «et skarpt skille mellom de opprinnelig avtalte arbeidene og ressursøkning som følge av endringer og andre forbrukerforhold». ⁵³

Vederlag for rene tilleggsytelser er enkelt å holde utenfor fastleggelsen av 15 prosent-grensen. Problemet er når det dreier seg om større endringsarbeider i form av forandringer på bestilte ytelser. Ifølge Simonsen kan dette føre til kompliserte beregninger fordi: ⁵⁴

«[p]risen for de opprinnelige ytelsene som berøres, skal trekkes ut av prisoverslaget. Problemet er at det ikke foreligger noen avtale om prisen på disse ytelsene, og det må derfor foretas et skjønn over hvilke kostnader som hadde gått med dersom arbeidene

⁵⁰ NOU 1992: 9 Forbrukarentrepriselov s. 45.

⁵¹ NOU 1992: 9 Forbrukarentrepriselov s. 45.

⁵² Simonsen (2022) s. 687.

⁵³ Simonsen (2022) s. 687.

⁵⁴ Simonsen (2022) s. 688.

skulle ha blitt utført. Faren sett fra forbrukerens synsvinkel er at det gjøres en for liten reduksjon i prisen. Det avgjørende er ikke hva entreprenøren faktisk hadde kalkulert med av kostnader, men det sannsynlige kostnadsnivået.»

Prisoverslagets bindende virkning vil miste sin funksjon dersom entreprenøren i ettertid står fritt til å kreve høyere vederlag ved å endre på de opprinnelig avtalte arbeidene, med grunnlag i at grensen for oppjustering av vederlaget ikke gjelder «i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43», jf. buofl. § 41 tredje ledd siste setning. Ved å gi et prisoverslag har entreprenøren tvert imot påtatt seg risikoen for å ikke overskride sitt overslag med mer enn 15 prosent.⁵⁵ Det er ikke meningen at denne risikoen skal kunne unngås i ettertid ved å kategorisere alle uforutsette hendelser som endrings- og tilleggsarbeider, slik at man har rett på vederlagsjusteringer som ikke påvirkes av prisoverslagets bindende virkning.

2.4.3 Den som har risikoen for forholdet, må dekke det

Det kan være «vanskeleg å trekkje ei skarp grense mellom opphavleg avtala arbeid og endringar og tilleggsarbeid», jf. forarbeidene til bustadoppføringslova.⁵⁶ Dette gjelder særlig i mindre omfattende avtaler som mindre reparasjoner og vedlikeholdsarbeid. Disse avtalene vil ofte «berre i liten grad [være] formaliserte».⁵⁷ Det kan imidlertid også være vanskelig å trekke skillet i større og mer omfattende avtaler, som for eksempel i Reitan-dommen hvor det ble gitt flere prisoverslag underveis i arbeidet. I forarbeidene til håndverkertjenesteloven, er det gitt en grundig gjennomgang av i hvilken grad en oppdragstaker er «bundet av prisoverslag når uventede omstendigheter påvirker hans prestasjon».⁵⁸ Videre vil det derfor tas utgangspunkt i dette forarbeidet.

En oppdragstaker som er bundet av prisoverslagets slingringsmonn på 15 prosent, vil være best tjent med å hevde at uventede forhold som gjør arbeidet mer komplisert og dyrere enn forutsatt, ligger utenfor det han har bundet seg til å gjøre for den gitte prisopplysningen. Spørsmålet om hvilke vanskeligheter eller hindringer en oppdragstaker kan kreve pristillegg for, er i forarbeidene formulert som et spørsmål om hvem som «skal ha risikoen for

⁵⁵ Simonsen (2022) s. 688.

⁵⁶ NOU 1992: 9 Forbrukarentrepriselov s. 91.

⁵⁷ NOU 1992: 9 Forbrukarentrepriselov s. 91.

⁵⁸ NOU 1979: 42 Forbrukertjenester s. 38.

forholdet».⁵⁹ Dersom risikoen ligger hos forbrukeren, kan oppdragstakeren kreve pristillegg for å utføre tjenesten.

En forbruker vil alltid måtte bære risikoen for opplysninger han selv gir til tjenesteyteren. Dersom prisopplysningene fra tjenesteyteren baserer seg på opplysninger fra forbrukeren som senere viser seg å ikke stemme, kan tjenesteyteren kreve pristillegg for å utføre arbeidet. Det avgjørende for om pristillegg kan kreves er altså om det uventede forholdet må sies å være på forbrukerens side. Det fremkommer også i håndverkertjenesteloven § 33 at tjenesteyteren kan kreve pristillegg for ekstra materialer og arbeid som skyldes «uforutsette forhold på forbrukerens side», jf. bokstav b. Det samme er nedtegnet i bustadoppføringslova § 43. Utvalget har i forarbeidene formulert det som et spørsmål om det er «naturlig og rimelig at forbrukeren bærer de omkostninger som følger».⁶⁰ Formålet er å sikre at oppdragstakeren ikke i «urimelig grad» blir bundet av sitt pristilbud.⁶¹

Dersom det oppstår uventede omstendigheter som *vesentlig* vanskeliggjør utførelsen av arbeidet, har imidlertid begge parter en sikkerhetsventil ved at hele avtalen kan falle bort i henhold til den avtalerettslige læren om bristende forutsetninger. Alternativt kan den ene partens forpliktelser reduseres slik at avtalen ikke blir urimelig vanskelig å oppfylle for denne parten.⁶² Det følger av avtaleloven § 36 at en avtale kan settes «helt eller delvis» til side, eller «endres» på grunn av «senere inntrådte forhold» som gjør at det «ville virke urimelig» eller «være i strid med god forretningsskikk» å gjøre avtalen gjeldende. I forarbeidene til håndverkertjenesteloven uttrykkes det at det er vanskelig å angi hvilken tyngde uventede forhold må ha for å få en slik virkning.⁶³ I alle tilfeller er det klare utgangspunktet at avtaler skal holdes, og det må derfor en god del til for at avtalen skal settes helt til side.

Foruten tilfellene hvor tilleggsarbeid skyldes forbrukeren, kan entreprenøren kreve justering av vederlaget som følge av endringer og tilleggsarbeid «i den mon det følger av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet», jf. buofl. § 42 første ledd. Ifølge håndverkertjenesteloven må det for tjenesteyterens del «godtgjøres at arbeidet ikke omfattes av oppdraget» og tilleggsarbeidet må være utført «i samsvar med § 9», jf. hvjtl. § 33 bokstav a. Håndverkertjenesteloven § 9

⁵⁹ NOU 1979: 42 Forbrukertjenester s. 38.

⁶⁰ NOU 1979: 42 Forbrukertjenester s. 39.

⁶¹ NOU 1979: 42 Forbrukertjenester s. 39.

⁶² NOU 1979: 42 Forbrukertjenester s. 38.

⁶³ NOU 1979: 42 Forbrukertjenester s. 38-39.

regulerer tjenesteyterens plikt til å kontakte forbrukeren dersom det oppstår behov for tilleggsarbeider som er praktisk å gjøre i forbindelse med oppdraget.⁶⁴ En slik varslingsplikt gjelder også etter bustadoppføringslova dersom det ikke foreligger noen avtale som regulerer endringer og tilleggsarbeid, jf. § 42 annet ledd bokstav a. Gjennom disse reglene sikres det at forbrukeren ikke får et uventet høyt betalingskrav rettet mot seg ved arbeidets slutt. Ved å varsle på forhånd, får forbrukeren også mulighet til å benytte seg av sin avbestillingsrett eller heve avtalen dersom det viser seg at endringene og tilleggsarbeidene vil medføre urimelig høye kostnader. Mer om varslingsplikten i delkapittel 2.5.

Både håndverkertjeneste- og bustadoppføringslova regulerer imidlertid en mulighet for oppdragstakeren til å utføre tilleggsarbeider *uten* å si ifra til forbrukeren på forhånd. Ifølge hvtjl. § 9 annet ledd bokstav b, er det i så fall et vilkår at prisen for tilleggsarbeidet må være «ubetydelig» eller «lav i forhold til prisen for den avtalte tjenesten». Dette tilsier at hensynet til forbrukerens forventninger om pris vil dermed uansett vil bli ivaretatt, til tross for at tilleggsarbeider utføres uten varsel.

Ifølge bustadoppføringslova kan entreprenøren kreve justering av vederlaget «på grunnlag av nødvendig kostnadsauke» for tilleggsarbeider uten å varsle forbrukeren, dersom forbrukeren «måtte skjøne» at endringene eller tilleggsarbeidet ville føre til en slik kostnadsøkning, jf. buofl. § 42 annet ledd bokstav b. Innledningsvis under punkt 2.4.2, ble det imidlertid nevnt at endringer og tilleggsarbeid utgjør et særlig stort problem i forbrukerforhold, nettopp fordi «forbrukeren ofte ikke kjenner til kor store ekstrakostnadene blir».⁶⁵ Spørsmålet blir heretter hva som ligger i «måtte skjøne»-vilkåret. Å ha klart for seg hva en forbruker «måtte skjøne», vil være avgjørende for å vite om entreprenøren kan kreve betaling som overstiger prisoverslaget med mer enn 15 prosent.

2.4.4 Betydningen av at forbrukeren «måtte skjøne» at en endring ville medføre krav om vederlagsjustering

Ordlyden «måtte skjøne» tilsier at et tilleggsvederlag ikke må komme som en overraskelse på parten. Bestemmelsen gjelder like mye for entreprenøren som for forbrukeren, jf. ordlyden «den andre parten». I praksis vil det gjelde entreprenøren dersom endringer fører til reduksjoner i vederlaget, og forbrukeren dersom endringer eller tilleggsarbeid fører til

⁶⁴ Lomsdalen og Lindefjeld, note 2 til hvtjl. § 9 1. ledd, Lovdata.no.

⁶⁵ NOU 1992: 9 Forbrukarentrepriselov s. 45.

økninger i vederlaget. Det er det sistnevnte tilfellet som er relevant å se på videre, idet spørsmålet er i hvilken grad entreprenøren ikke vil være bundet av prisoverslaget når det kommer til endringer og tilleggsarbeider.

Ifølge forarbeidene til buofl. § 42 «bør ein ta utgangspunkt i at entreprenøren faktisk kunne ha sett fram krav om justering» etter buofl. § 42 annet ledd bokstav a, i vurderingen av om vilkåret «måtte skjøne» er oppfylt.⁶⁶ Videre følger det av forarbeidene at:⁶⁷

«Når han [entreprenøren] ikkje har gjort det [satt fram krav om justering], bør forbrukaren i utgangspunktet kunne gå ut frå at det ikkje vil bli sett fram noko slikt krav. Berre dersom det dreier seg om tilleggsarbeid av eit stort omfang, eller det ligg føre andre særlege omstende, vil det vere grunnlag for å seie at forbrukaren måtte skjøne at entreprenøren ville krevje justering.»

Det foreligger altså en viss terskel for å kunne si at en forbruker «måtte skjøne» noe. Først når det dreier seg om tilleggsarbeid av et «stort omfang», eller det foreligger andre «særlege omstende», kan man ha grunnlag for å si at vilkåret er oppfylt. På denne måten skal loven sikre at en vederlagsjustering ikke kommer overraskende på forbrukeren. Problemet er imidlertid at forbrukeren ofte ikke har kunnskap om *hvor mye* vederlagsjusteringen kommer til å øke. Den endelige prisen kan dermed være overraskende for forbrukeren selv om tilleggsarbeidet er av et så stort omfang eller det foreligger andre særlige omstendigheter som gjør at han «måtte skjøne» at vederlaget ville øke.

Videre i de samme forarbeidene står det at tilleggskravet «kan ikkje i noko tilfelle vere høgare enn at det ligg innanfor det forbrukaren «måtte skjøne»». Dette er koherent med lovteksten som sier at vederlagskravet bare kan justeres «i den mon» parten måtte skjønne at tilleggsarbeidene ville føre til et slikt krav. Entreprenøren kan altså bare kreve betalt i henhold til hva forbrukeren måtte forutse at de enkelte tilleggsarbeidene måtte koste. Dette verner forbrukeren fra en uforventet høy prisjustering.

I buofl. § 42 tredje ledd er det imidlertid regulert en egen utmålingsregel for «justering av vederlaget etter andre ledd». Ifølge denne bestemmelsen «skal» justering av vederlaget skje på grunnlag av «nødvendig kostnadsauke [...] med tilsvarende endring av entreprenørens påslag». Altså *ikke* på grunnlag av hva forbrukeren «måtte skjøne» at det ville koste, jf.

⁶⁶ Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 75.

⁶⁷ Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 75.

avsnittet over. Ordlyden tilsier at det er nok at forbrukeren måtte forstå at det ville komme et krav om tilleggsvederlag, og så må han betale kostnaden, uavhengig av hva han «måtte skjønne» angående størrelsen på vederlagsjusteringen. Klar lovtekst veier tungt på grunn av lovens autoritet og demokratiske legitimitet. Her står vi imidlertid overfor en lovtekst som motsier seg selv ved at det i annet ledd står at vederlaget skal justeres «i den mon» den andre parten måtte skjønne, samtidig som det i tredje ledd står at vederlaget skal justeres «på grunnlag av nødvendig kostnadsauke [...]».

Problemstillingen er tatt opp i en ganske ny lagmannsrettsdom, LB-2023-465. I dommen bemerker lagmannsretten at de ser det slik at det for tilleggsvederlag etter bokstav b, «ikke er grunnlag for å begrense entreprenørens krav til den kostnaden forbrukeren måtte forstå ville påløpe, selv om det i bokstav b står «i den mon»». Det bemerkes at rettsavgjørelser fra lagmannsretten ikke har den samme rettsavklarende funksjonen som avgjørelser fra Høyesterett, og skal derfor tillegges betydelig mindre vekt i en tolkningsprosess. Det samme standpunktet som lagmannsretten har tatt i den nevnte dommen, er imidlertid også uttrykt av Lilleholt og Snipsøy i Norsk Lovkommentar tilknyttet buofl. § 42: «Uttrykket «i den mon» har neppe sjølvstendig innhald, for dersom ein part først kan krevje justering av vederlaget, skal justeringa skje etter § 42 tredje ledd».⁶⁸ En samlet vurderingen heller dermed for at det er utmålingsregelen i tredje ledd som skal gjelde, fremfor uttrykket «i den mon», jf. annet ledd bokstav b. Det vil si at det er nok at forbrukeren måtte forstå at det ville komme krav om tilleggsvederlag, og så må han betale hva det koster uavhengig av hva han «måtte skjønne» angående størrelsen på vederlagsjusteringen.

Ifølge Simonsen innebærer «måtte skjønne»-vilkåret at forbrukeren ikke skal ha noen «rimelig grunn» til ikke å forstå at arbeidet entreprenøren blir pålagt vil medføre krav om tillegg.⁶⁹ Det er to ulike aspekter ved «måtte skjønne»-vilkåret, ifølge Simonsen. Det første er at ordren må «klart framstå som en endring», slik at forbrukeren har rimelig grunn til å vite at ordren ligger utenfor kontrakten. Det andre er at forbrukeren må ha kunnskap om at endringen «ville føre til et krav fra entreprenøren».⁷⁰ I denne vurderingen kan individuelle fortrinn spille inn. I lagmannsrettsdommen LA-2016-28106, konkluderte domstolene med at forbrukeren måtte skjønne at det dreide seg om en endring, blant annet fordi han hadde grunnleggende kunnskaper som ingeniør og prosjektleder for bygg og anlegg. Dette tilsier at normen kan

⁶⁸ Lilleholt og Snipsøy, *Norsk Lovkommentar*, note 184, Rettsdata.no.

⁶⁹ Simonsen (2022) s. 882.

⁷⁰ Simonsen (2022) s. 883.

være noe strengere dersom forbrukeren har relevant spesialkompetanse. I lagmannsrettsdommen LB-2009-88989, ble det vektlagt at forbrukeren hadde profesjonell hjelp og veiledning. Til slutt, uttrykker Simonsen at i alle situasjoner hvor det kan være tvil om forbrukeren har rimelig grunn til å ikke forstå at det dreier seg om en endring, «må entreprenøren varsle etter [buofl. § 42 annet ledd] bokstav a».⁷¹

2.5 Varslingsplikdens forhold til bindende prisoverslag

I forbrukerkontraksretten er det regulert en varslingsplikt. Formålet bak varslingsplikten er «å forhindre at forbrukeren pådrar seg omkostninger som er unødvendige, ufornuftige eller *uventet høye*» (uthevet her).⁷² Plikten til å varsle bidrar dermed også til å oppnå formålet bak reglene om bindende prisoverslag, som er å sette en grense for «hvor meget høyere prisen kan bli» i forhold til gitte prisopplysninger, jf. forarbeidene til håndverkertjenesteloven.⁷³

Det kan reises spørsmål om det er behov for både varslingsregler og regler om bindende prisoverslag, når de begge er ment for å oppnå samme formål. Der hvor en oppdragstaker er bundet av et prisoverslag, kan ikke den endelige prisen overstige overslaget vesentlig og i alle tilfeller ikke med mer enn 15 prosent, selv om oppdragsgiver varsles. Er da bestemmelsen om varslingsplikt overflødig? Eller er det motsetningsvis prisoverslagsbestemmelsene som blir overflødige, i og med at oppdragstaker uansett har en plikt til å varsle forbrukeren og stanse arbeidet når han forstår at prisen vil bli betydelig høyere enn forbrukeren måtte forvente? Videre vil det redegjøres for spørsmålet om hva det innebærer, rettslig sett, at et prisoverslag er forpliktende holdt opp imot reglene om varslingsplikt.

Det er regulert en varslingsplikt både i bustadoppføringslova og håndverkertjenesteloven. Varslingsplikten i buofl. § 8 er «en parallell bestemmelse» med varslingsplikten i hvttj. § 7.⁷⁴ For enkelthets skyld, vil det videre bare tas utgangspunkt i håndverkertjenesteloven.

Varslingsplikten innebærer at tjenesteyteren skal «kontakte» forbrukeren dersom han under utføring av arbeidet får «grunn til å anta» at prisen vil bli «betydelig høyere» enn forbrukeren

⁷¹ Simonsen (2022) s. 883.

⁷² NOU 1979: 42 Forbrukertjenester s. 87.

⁷³ NOU 1979: 42 Forbrukertjenester s. 97-98.

⁷⁴ Bruserud, *Karnov lovkommentar*, note 1 til buofl. § 8, Lovdata.no.

måtte vente, eller det er «grunn til å tvile» på om forbrukeren fortsatt har interesse av å få tjenesten utført som forutsatt, jf. hvtjl. § 7 annet ledd. Det er det første alternativet om varsel på grunn av betydelig høyere pris, som er aktuelt å drøfte i forbindelse med prisoverslagsbestemmelsene.

Ordlyden «betydelig høyere» tilsier et det foreligger en viss terskel før varslingsplikten inntreffer. Med andre ord vil ikke et hvilket som helst høyere beløp tilsi varslingsplikten. Det kan trekkes en parallell til prisoverslagsbestemmelsen i hvtjl. § 32 annet ledd, som bruker ordene «overstige det oppgitte beløp vesentlig, og iallefall ikke med mer enn 15 prosent». Ordet «vesentlig» indikerer også en viss terskel før det høyere beløpet har noe å si. Når man legger til at det «iallefall» ikke skal overstige med mer enn 15 prosent, tilsier det at en 15 prosent økning i hvert fall er en *vesentlig* prisøkning. Hensynet til sammenheng i regelverket tilsier dermed at enhver prisøkning på 15 prosent eller mer i alle fall er å regne som «betydelig høyere», jf. § 7 annet ledd.⁷⁵

Tjenesteyter har varslingsplikt dersom prisen blir betydelig høyere enn forbrukeren «måtte vente», jf. hvtjl. § 7 annet ledd. Hva en forbruker «måtte vente», er ifølge forarbeidene avhengig av «hvor konkrete forventninger forbrukeren har med hensyn til prisberegningen».⁷⁶ Dersom det er gitt et bindende prisoverslag i henhold til hvtjl. § 32 annet ledd, har forbrukeren en konkret forventning om at prisen ikke skal overstige prisoverslaget vesentlig, og i alle fall ikke med mer enn 15 prosent. Tjenesteyteren må dermed varsle dersom han får grunn til å anta at dette vil bli tilfellet. Hva skjer med prisoverslagets bindende virkning etter at tjenesteyteren har varslet?

Det kan skilles mellom varsel om prisøkning på grunn av *tilleggsarbeider* og varsel om prisøkning som gjelder de *opprinnelig avtalte arbeidene*. Dersom varselet skyldes *tilleggsarbeider* etter hvtjl. § 33, er det klart at det bindende prisoverslaget ikke er til hinder for prisøkning dersom forbrukeren beslutter at arbeidet likevel skal fortsette, jf. hvtjl. § 32 annet ledd siste setning. I håndverkertjenesteloven er varslingsplikt ved tilleggsarbeider imidlertid regulert særskilt i § 9. Denne plikten må være oppfylt dersom tjenesteyteren skal ha krav på pristillegg, jf. hvtjl. § 33 bokstav a. Konklusjonen på spørsmålene innledningsvis, blir

⁷⁵ Lomsdalen og Lindefjeld, *Karnov lovkommentar*, note 3 til hvtjl. § 7 2. ledd, Lovdata.no.

⁷⁶ NOU 1979: 42 Forbrukertjenester s. 88.

heretter at varslingsplikten i hvtjl. § 7 blir noe overflødig i forhold til prisoverslagsbestemmelsen når det kommer til prisøkning som skyldes tilleggsarbeider.

Dersom varselet derimot gjelder *opprinnelig avtalte arbeider*, vil et bindende prisoverslag etter hvtjl. § 32 annet ledd i alle fall stenge for at tjenesteyteren kan kreve en høyere pris enn det oppgitte prisoverslaget pluss 15 prosent. Betyr dette at en forbruker i et slikt tilfellet kan tvinge tjenesteyteren til å gjennomføre arbeidet uten å få dekket den betydelige prisøkningen arbeidet vil innebære? Hvis svaret er nei, vil prisoverslagsbestemmelsen ikke ha noen funksjon annet enn å være en indikasjon på når tjenesteyteren skal varsle. Svaret må imidlertid bli ja, jf. en antitetisk tolkning av bestemmelsen om pristillegg i hvtjl. § 33: tjenesteyteren kan bare kreve pristillegg for tilleggsarbeider «når det godtgjøres at arbeidet ikke omfattes av oppdraget», jf. hvtjl. § 33 bokstav a. Det vil si at ved varsel om prisøkning som skyldes arbeid som det *ikke* kan godtgjøres at «ikke omfattes av oppdraget», kan det *ikke* kreves pristillegg. Forbrukeren kan altså kreve at tjenesteyteren gjennomfører det opprinnelig avtalte arbeidet uten å få dekket en eventuell betydelig prisøkning, selv om tjenesteyteren varslers om det. Dette er risikoen som medfølger tjenesteyteren når han velger å gi et prisoverslag.

Selv om varsel til forbruker om en betydelig høyere pris for opprinnelig avtalte arbeider ikke kan hindre prisoverslagets bindende virkning, er det nødvendig at en forbruker varsles. En prisøkning med en lavere prosentandel enn 15 prosent, kan etter omstendighetene likevel være en «vesentlig» økning. En «vesentlig» økning etter § 32 annet ledd, bør tilsvare en «betydelig høyere» pris etter § 7, jf. hensynet til sammenheng i regelverket. I forarbeidene til håndverkertjenesteloven uttrykkes det også at prisoverslagsbestemmelsen må suppleres med varslingsplikten, fordi maksgrensen kan etter omstendighetene innebære en ubehagelig stor variasjon for forbrukeren.⁷⁷ Varslingsplikten innebærer at forbrukeren skal underrettes når oppdragstaker forstår at «prisen på arbeidet vil bli en god del høyere enn prisoverslaget, selv om det ikke overstiger» maksgrensen.⁷⁸ Dersom tjenesteyteren ikke varslers forbrukeren ved en slik vesentlig prisøkning, får ikke forbrukeren muligheten til å stanse arbeidet eller gjøre om bestillingen slik at den vesentlige prisøkningen unngås. Ifølge hvtjl. § 8 første ledd kan en

⁷⁷ NOU 1979: 42 Forbrukertjenester s. 38.

⁷⁸ NOU 1979: 42 Forbrukertjenester s. 98. Her var det imidlertid en foreslått maksgrense på 25 prosent. Det ble uttrykt at en variasjon på pluss 25 prosent vil kunne «være ubehagelig mye for forbrukeren». Derfor må bestemmelsen suppleres med varslingsplikten som pålegger oppdragstakeren å varsle forbrukeren «bl.a. hvis han får grunn til å anta at prisen vil bli ikke ubetydelig høyere enn forbrukeren måtte vente». I loven er grensen satt ned til 15 prosent, men dette vil også kunne være en ubehagelig stor variasjon for en forbruker.

tjenesteyter som ikke har «underrettet forbrukeren eller stanset arbeidet i samsvar med § 7» hvor det må «antas at forbrukeren ellers hadde latt være å bestille eller hadde avbestilt tjenesten», ikke kreve betaling i videre utstrekning enn om forbrukeren hadde «latt være å bestille eller hadde avbestilt». Konklusjonen på spørsmålet innledningsvis blir heretter at varslingsplikten i hvtjl. § 7 ikke er overflødig i forhold til prisoverslagsbestemmelsen når det kommer til varsel om prisøkning for de opprinnelig avtalte arbeidene.

Varslingsplikten etter § 7 gjelder også for andre tilfeller enn avtaler hvor det er gitt et bindende prisoverslag, som igjen viser at plikten ikke er en overflødig regel. Slik Giertsen nevner i boka *Kontrakter*, dekker vilkåret «betydelig høyere» pris, jf. § 7, også tilfeller der oppdragstakeren gir en prisopplysning med forbehold om at den ikke skal binde. I forarbeidene til håndverkertjenesteloven står det at alternativet «betydelig høyere» pris er mest praktisk for regningsarbeid, men gjelder også andre prismodeller.⁷⁹

Varslingsplikten i hvtjl. § 7 annet ledd, er imidlertid en lovfestet del av den alminnelige lojalitetsplikten mellom partene i et avtaleforhold. Giertsen skriver i sin avhandling om prisoverslag:⁸⁰

«Selv om overslagets bindende virkning er avgrenset til håndverkertjeneste- og bustadoppføringslova, kan interessen til den part som i kraft av et overslag får forventninger om prisen, i en viss grad imøtekommes ved å legge vekt på lojalitetshensyn. Lojalitetsplikten for den profesjonelle parten slik den er formulert i håndverkertjenesteloven § 7 andre ledd og § 8 første ledd, er illustrerende.»

Giertsen initierer her til at lojalitetsplikten, slik den kommer til uttrykk i varslingsreglene i håndverkertjenesteloven, kan være et argument for at et gitt prisoverslag skal være bindende også utenfor håndverkertjeneste- og bustadoppføringslovas virkeområde. Dette leder oss over i oppgavens neste kapittel. Hovedproblemstillingen er fortsatt den samme, men vi beveger oss ut av bustadoppførings- og håndverkertjenestelovens virkeområde, med det formål å vurdere hvilken betydning et oppgitt prisoverslag har på andre kontraktsrettslige områder hvor det skal presteres en realytelse.

⁷⁹ NOU 1979: 42 Forbrukertjenester s. 88.

⁸⁰ Giertsen (2019) s. 288.

3 Prisoverslag utenfor lovreglens virkeområde

3.1 Innledning

Det er naturligvis mange avtaler som inngås hvor begge parter er næringsdrivende. I slike avtaleforhold er det klart at hvtjl. § 32 annet ledd og buofl. § 42 tredje ledd om prisoverslagets bindende virkning, ikke kommer til anvendelse, jf. hvtjl. § 1 første ledd og buofl. § 1 første ledd. Situasjonen som beskrevet helt innledningsvis i delkapittel 1.1, kan imidlertid like gjerne oppstå selv om den ene avtaleparten ikke er en forbruker. Det kan for eksempel dreie seg om en bil, båt eller en bygning som hovedsakelig brukes i næringsvirksomhet, hvor det avtales at en tjenesteyter skal utføre reparasjoner eller utbedringer. I og med at arbeidets omfang ofte er usikkert ved avtaleinngåelsen, kan tjenesteyteren komme til å gi et prisoverslag. Hvilke rettslige strategier har den næringsdrivende som realkreditor, dersom tjenesteyteren ved sluttoppgjør krever et vesentlig høyere beløp enn det opprinnelig gitte prisoverslaget?

Det finnes tilsynelatende ingen andre lovbestemmelser som fastsetter en grense for hvor mye et prisoverslag kan overskrides. Videre må det derfor sees hen til andre rettskildedefaktorer i forsøket på å besvare problemstillingen om hva et avgitt prisoverslag innebærer, rettslig sett, på ulovfestede kontraktsområder. Herunder blir spørsmålet om prisoverslagsbestemmelsene kan ha en viss grad av overføringsverdi.

I neste delkapittel vil det redegjøres for om prisoverslagsbestemmelsene i håndverkertjeneste- og bustadoppføringslova kan anvendes analogisk. Deretter blir spørsmålet i delkapittel 3.3, om lovreglene i det hele tatt har noen grad av overføringsverdi til ulovfestede avtalerettslige områder. I delkapittel 3.4 vil det redegjøres for hva som gjelder for gitte prisoverslag i kommersiell entreprise, før det til slutt redegjøres for hva som gjelder ved gitte prisoverslag i en håndfull andre ulovfestede avtaletyper i delkapittel 3.5. Formålet med denne gjennomgangen er å se om det kan trekkes ut en generell retningslinje for hvilke eventuelle rettsvirkninger som følger av et gitt overslag på ulovfestet område.

3.2 Kan prisoverslagsbestemmelsene anvendes analogisk?

I juridisk teori er spørsmålet om prisoverslag kan ha en tilsvarende bindende effekt utenfor håndverkertjeneste- og bustadoppføringslovas anvendelsesområdet blitt stilt. Giertsen viser til at Høyesterett generelt har vært skeptisk til analogier fra «utpreget positivrettslige bestemmelser».⁸¹ Han viser til dommen inntatt i Rt. 1981 s. 445 (Davanger), som dreier seg om kjøp av fast eiendom.⁸² Kjøpsloven gjelder ikke for kjøp av fast eiendom, og retten antok at den aktuelle bestemmelsen i kjøpsloven § 54 «heller ikke kan anvendes analogisk idet hensyn som har diktert regelen for løsørekjøps vedkommende ikke gjør seg gjeldende ved kjøp av fast eiendom», jf. dommens side 454. I samme avsnitt uttrykker førstvoterende at regelen i kjøpsloven § 52 om at det skal reklameres uten ugrunnet opphold, «antas imidlertid også å gjelde analogisk ved kjøp av fast eiendom». Begrunnelsen for denne antakelsen kommer ikke frem i Davanger-dommen. Giertsen har heller ikke kommentert utsagnet.

Sett opp imot begrunnelsen til Høyesterett for at den gamle kjøpsloven § 54 ikke kunne anvendes analogisk, kan det antas at begrunnelsen for at § 52 derimot kunne det, er at hensynene bak denne regelen også gjør seg gjeldende ved kjøp av fast eiendom.⁸³ Dermed blir spørsmålet i vårt tilfelle, om hensynene bak de lovfestede prisoverslagsbestemmelsene også gjør seg gjeldende i tilsvarende avtaler mellom næringsdrivende. Som det er redegjort for tidligere i oppgaven, er det sentrale hensynet bak både håndverkertjenesteloven og bustadoppføringslova *forbrukervern*.

På den ene siden, finnes det ingen forbruker å verne i avtaler mellom næringsdrivende hvor det skal presteres en realytelse. På den annen side, kan også en næringsdrivende mangle spesialkunnskap som kontraktsmotparten har, og dermed stille like svakt som en forbruker i tilsvarende situasjon. Det ville imidlertid kunne føre til en komplisert norm dersom prisoverslagsbestemmelsene bare kunne anvendes analogisk av og til, basert på den enkelte næringsdrivende bestillers kunnskaper. Dette ville også ha vært svært lite forutberegnelig for tjenesteyteren. I juridisk teori er det gitt uttrykk for at hensynet til retts teknisk klare og enkle regler også må ha vekt på ulovfestede områder.⁸⁴ En oppdragsgiver uten spesialkunnskap vil

⁸¹ Giertsen (2019) s. 288.

⁸² Giertsen (2019) s. 288.

⁸³ Dagens avhendingslov har sin egen regulering av reklamasjonsfrist - avhl. § 4-19.

⁸⁴ Giertsen (2019) s. 291.

uansett være noe beskyttet ved at ubalanse i partsforholdet tilsier at lojalitetsplikten skal gjøres gjeldende i enda større grad.

Giertsen konkluderer med at «[g]odtgjøringsplikten er [...] så positivrettslig at den neppe egner seg for analogi».⁸⁵ Det faktum at Høyesterett generelt har vært skeptisk til analogier fra «utpreget positivrettslige bestemmelser», jf. Davanger-dommen, tilsier også at prisoverslagsbestemmelsene ikke kan anvendes analogisk.⁸⁶ Det kan likevel spørres om bestemmelsene har noen grad av overføringsverdi i form av at prisoverslag som gis utenfor håndverkertjeneste- og bustadoppføringslovas virkeområder også må ha en viss bindende virkning.

3.3 Har prisoverslagsbestemmelsene noen grad av overføringsverdi?

Etter omfattende undersøkelser i rettspraksis, kan det se ut til at spørsmålet om de lovfestede prisoverslagsbestemmelsene kan ha en viss grad av overføringsverdi til ulovfestede områder, ikke har vært vurdert av Høyesterett enda. Dette kan skyldes at tvister om vederlaget i avtaler mellom næringsdrivende ofte blir løst i rettsmekling, eller at det rett og slett sjeldent oppstår tvist om endelig pris på disse avtaleområdene. Bakgrunnen for det sistnevnte kan være at man i større grad avtaler regningsarbeid uten å oppgi et prisoverslag i tillegg, eller at man forsøker å unngå rettens vei med tanke på fremtidige samarbeider mellom avtalepartene. Det finnes imidlertid en eldre dom i lagmannsretten, ND-1989-428, hvor rettsvirkningene av et gitt prisoverslag kort ble vurdert. Selv om underrettspraksis ikke har samme prejudikatsvirkning som Høyesterettspraksis, er det likevel interessant å se et eksempel på hvordan spørsmålet har blitt vurdert.

Saken i ND-1989-428 gjaldt tvist mellom et verksted og dets partsrederi om «oppgjør for ombyggningsarbeider som verkstedet [...] foretok på rederiets skip», jf. dommens første setning. Mer presist gjaldt tvisten spørsmålet om det var avtalt fast pris eller prisoverslag på to millioner kroner. Lagmannsretten konkluderte med at det forelå prisoverslag, noe som «innebærer at regningen ikke kunne vesentlig overstige det oppgitte beløpet», jf. sammendraget. Størrelsesordenen av omkostningene som overslaget gir uttrykk for «må»

⁸⁵ Giertsen (2019) s. 288.

⁸⁶ Rt. 1981 s. 445.

være «bindende for verkstedet, slik at rederiet ved avtaleinngåelsen kunne være i stand til å overskue de økonomiske konsekvenser av avtalen». Noe forhøyelse av overslagsbeløpet vil likevel måtte aksepteres av oppdragsgiver, som en følge av at «det som regel ikke er mulig å forutse alt som må gjøres under arbeidets gang». På den annen side, uttrykker lagmannsretten at et mulig avvik ikke kan «være særlig stort, idet normen for omkostningene da ville bli forrykket». Utover dette, fant ikke lagmannsretten grunn til å gå nærmere inn på spørsmålet om prisoverslagets rettslige betydning i saken.

Selv om det i utgangspunktet ikke kan trekkes noen rettsavklarende slutning fra underrettspraksis, er lagmannsrettsdommen likevel et moment som klart trekker i retning av at et gitt prisoverslag i en avtale mellom næringsdrivende, må ha en viss bindende effekt. Et eventuelt avvik fra prisoverslaget kan ikke være *vesentlig*, fordi oppdragsgiveren må settes i stand til å kunne overskue de økonomiske konsekvensene av avtalen ved avtaleinngåelse.

I en nyere lagmannsrettsdom, LB-2020-148860, blir prinsippene i håndverkertjenesteloven vist til i en tvist mellom to næringsdrivende. Saken gjaldt tvist om betaling av to fakturaer og motkrav om erstatning etter verkstedtjenester. Det var uomtvistet at avtaleparten som hadde sin traktor på verksted, ikke var en forbruker. Selv om håndverkertjenesteloven da ikke kommer til anvendelse, jf. hvtjl. § 1, mente lagmannsretten at:⁸⁷

«prinsippene i håndverkertjenesteloven §§ 5, 7 og 8 gir veiledning for fastleggelse av verkstedets forpliktelser i et tilfelle som her hvor den næringsdrivende ikke har særskilt kunnskap om mekanikk og har henvendt seg til et profesjonelt merkeverksted. Prinsippene om omsorg og fraråding må også sies å følge av kravet til lojalitet i kontraktsforhold.»

Lagmannsrettsdommen gir insentiv til et argument om at bestemmelser i håndverkertjenesteloven, kan tjene som veiledende prinsipper i avtaler om tjenesteytelse mellom to næringsdrivende parter, dersom den ene parten ikke har særskilt kunnskap på det aktuelle området. Håndverkertjenestelovens formål om forbrukervern er jo nettopp begrunnet i at en forbruker som regel ikke har den faglige kunnskapen som den næringsdrivende tjenesteyteren besitter. En næringsdrivende uten særkunnskap vil som nevnt tidligere, være i den samme svake partsposisjonen som en forbruker i møtet med en profesjonell part.

⁸⁷ LB-2020-148860.

Overføringsverdien som prinsippene i håndverkertjenesteloven §§ 5, 7 og 8 har ifølge lagmannsrettsdommen, blir imidlertid støttet opp med at de samme prinsippene også må sies å følge av den generelle lojalitetsplikten i kontraktsforhold. Det var altså ikke ene og alene det at de samme hensynene gjorde seg gjeldende i avtaleforholdet, som var grunnen til at håndverkertjenestelovens bestemmelser om varslingsplikt kom til anvendelse. Det kan dermed ikke sies at hvilke som helst bestemmelser i håndverkertjenesteloven, for eksempel prisoverslagsbestemmelsen, skal tjene som veiledende prinsipper i avtaler mellom næringsdrivende parter så lenge den ene parten mangler spesialkunnskap på det aktuelle området.

Interessen til en parts forventninger om pris på grunn av et gitt overslag, kan imidlertid imøtekommes til en viss grad ved å legge vekt på lojalitetshensyn, som henvisningen til Giertsen helt i slutten av delkapittel 2.5 beskriver. Giertsen uttrykker videre at lojalitetsplikten slik den er formulert i hvtjl. § 7 annet ledd er illustrerende. Ifølge denne bestemmelsene skal tjenesteyteren «kontakte» oppdragsgiveren dersom han under utføring av arbeidet får grunn til å anta at «prisen vil bli betydelig høyere enn forbrukeren måtte vente».⁸⁸ Videre skriver Giertsen følgende: «At prisen kan bli «betydelig høyere enn forbrukeren måtte vente», kan ofte være tilfellet hvis håndverkeren har gitt et overslag, og prisen må ventes å bli i øvre del av 15 prosent-rammen».⁸⁹ En av lojalitetspliktens mange sider, er nettopp at partene kan ha plikt til å varsle hverandre dersom kontraktsforholdet ikke utvikler seg som forutsatt.⁹⁰ Skulle tjenesteyter se at prisen vil bli betydelig høyere enn prisoverslaget, som gjerne vil være tilfellet hvis prisen ventes å bli i øvre del av 15 prosent-rammen, tilsier lojalitetsplikten altså at han skal varsle oppdragsgiver om denne uforutsette endringen. Oppsummert heller hensynet til lojalitet for at prisoverslagsbestemmelsen i håndverkertjenesteloven har en viss overføringsverdi i avtaler mellom næringsdrivende, i form av at tjenesteyteren må varsle dersom han ser at overslaget kommer til å overskrides *vesentlig*.

I juridisk teori har blant annet Simonsen stilt spørsmålet om en *maksgrense* for overskridelse av et prisoverslag i henhold til håndverkertjeneste- og bustadoppføringslova kan ha etablert seg som en alminnelig regel. Det ville utvilsomt ha vært til fordel for forbrukeren, men konsekvensene for tjenesteyteren «kan imidlertid bli store».⁹¹ Rettskonsekvensene av å oppgi

⁸⁸ Giertsen (2019) s. 288.

⁸⁹ Giertsen (2019) s. 289.

⁹⁰ Giertsen (2019) s. 10.

⁹¹ Simonsen (2022) s. 684.

et prisoverslag «bør være klart på forhånd» for en tjenesteyter, konsulent eller lignende, som gir et overslag over for eksempel hvor mange timer han antar at han kommer til å bruke.⁹² Slik Simonsen videre uttrykker, vil bare en lovregulering gi «den forutberegneligheten som bør knyttes til en rettsendring av det slaget som innføring av en maksgranse representerer».⁹³ Prisoverslagsbestemmelsenes *maksgranse* for prisøkning, som er gitt prisoverslag pluss 15 prosent, vil altså neppe gjelde på ulovfestet grunnlag.

Samlet sett taler hensynet til lojalitet for at prisoverslagsbestemmelsenes *vesentlighetsgrense* kan ha en viss grad av overføringsverdi til ulovfestede kontraktsområder. I alle kontraktstyper vil oppdragstaker ha en klar oppfordring til å varsle oppdragsgiver når han ser at et gitt overslag vil overstiges vesentlig, jf. den alminnelige lojalitetsplikten. En næringsdrivende oppdragsgiver vil videre også ha det samme behovet som en forbruker for å vite omtrent hva et arbeid kommer til å koste. Dermed må et gitt prisoverslag på ulovfestet område ha viss grad av binding. Konklusjonen på spørsmålet innledningsvis blir at prisoverslagsbestemmelsene kan sies å ha overføringsverdi når det kommer til at overslaget ikke kan overskrides *vesentlig*.

3.4 Kommersiell entreprise

Kommersielle entreprisekontrakter er et eksempel på en ulovfestet kontraktstype som inngås ofte. I en kommersiell entreprisekontrakt er ingen av partene forbrukere, og dermed kommer ikke prisoverslagsbestemmelsene til anvendelse her heller.⁹⁴ Kommersielle entreprisekontrakter er imidlertid meget standardiserte gjennom Norske Standard-kontrakter (heretter NS-kontrakter). En Standard er en felles oppskrift på «hvordan noe skal lages eller gjennomføres».⁹⁵ Den videre fremstillingen vil gjelde kommersielle entreprisekontrakter hvor en NS-kontrakt er gjort til en del av partenes avtale. En slik NS vil da være avtalen som skal tolkes, jf. alminnelig avtalefrihet. Spørsmålet blir hvordan oppgitte prisoverslag er regulert i slike NS-kontrakter. Er det i det hele tatt regulert? I hvilken grad har eventuelt lovbestemmelsen om bindende prisoverslag overføringsverdi til kommersiell entreprise?

En av de «mest sentrale kontraktsstandardene for byggeprosjekter i Norge» er NS 8405.⁹⁶ Denne standardkontrakten inneholder et eget punkt om kostnadsoverslag. En entreprenør

⁹² Simonsen (2022) s. 684.

⁹³ Simonsen (2022) s. 684.

⁹⁴ Se buofl. § 1 første ledd og hvtjl. § 1 første ledd.

⁹⁵ Standard Norge, «Hva er en standard?».

⁹⁶ Standard Norge, «Standardkontrakter NS 8405 og NS 8406».

«skal på forlangende fra byggherren gi denne et skriftlig overslag over hva arbeidene sannsynligvis vil koste», jf. punkt 31.2 første ledd. Ordlyden «sannsynligvis» tilsier at dette kostnadsoverslaget ikke fikserer den endelige prisen. Et overslag er altså ikke gitt den samme bindende virkningen i form av en maksimumsgrense for det endelige vederlaget som i lovreglene om prisoverslag. Simonsen har i tråd med dette, konkludert med at en maksimumsgrense for overskridelse av et prisoverslag «er en regel for beskyttelse av forbruker og har ikke vunnet innpass i de profesjonelle kontraktsforholdene».⁹⁷ Likevel vil det gi byggherren et bedre grunnlag for å kunne kontrollere kostnader underveis, enn om det ikke ble gitt et slikt kostnadsoverslag. Entreprenøren burde derfor tilstrebe å gi et så realistisk overslag som mulig, herunder gi beskjed dersom overslaget er ekstra usikkert.⁹⁸ Spørsmålet blir om kostnadsoverslaget kan binde entreprenøren i form av en det ikke kan overstiges vesentlig.

Det omtalte punktet i NS 8405, svarer til den tidligere NS 3430 punkt 27.2. I sistnevnte standard sto det uttrykkelig at et kostnadsoverslag var «uforbindende».⁹⁹ I NS 8405 pkt. 31.2 er denne formulering ikke tatt med. Slik Simonsen skriver, innebærer dette bortfallet *ikke* at oppfatningen har endret seg rundt kostnadsoverslagets uforbindende virkning. Grunnen til at formulering er sløyfet, er at «man har ansett denne presiseringen som overflødig», jf. Simonsen.¹⁰⁰

Oppfatning er altså fremdeles at et gitt prisoverslag i kommersiell entrepris er uforbindende. I juridisk teori er det fremhevet at dette imidlertid ikke innebærer at prisoverslaget er helt uten rettsvirkninger. Byggherren vil trenge et prisoverslag for å ha et utgangspunkt for sin beslutning om arbeidet skal utføres i det hele tatt, samt at det er nødvendig i hans arbeid med å ordne finansiering av byggearbeidet.¹⁰¹ Dersom det viser seg at entreprenøren har oppgitt et altfor lavt overslag, og kan bebreides for dette, kan han ha et villedningsansvar. Ansvarer kan føre til at merkostnader som skyldes det uriktige prisoverslaget kan kreves erstattet. Byggherren må i så fall kunne sannsynliggjøre at han ville ha handlet annerledes enn det han gjorde, dersom kostnadsoverslaget var utarbeidet på en forsvarlig måte.¹⁰² Typiske

⁹⁷ Simonsen (2022) s. 684.

⁹⁸ Giertsen (2019) s. 283.

⁹⁹ Kolrud, (2004) s. 361. Kommentartutgaven til Kolrud (2004) gjelder NS 8405:2004 som i senere tid er blitt erstattet av NS 8405:2008. Punkt 31.2 er imidlertid uforandret, og kommentartutgaven til Kolrud (2004) er dermed fortsatt relevant for dette punktet.

¹⁰⁰ Simonsen (2022) s. 683.

¹⁰¹ Sandvik (1966) s. 182.

¹⁰² Simonsen (2022) s. 683.

merkostnader som følge av et uriktig prisoverslag kan være fordyrelser for eksempel ved at byggherren «har måttet skaffe seg dyre lavprioriterte pantelån for å dekke overskridelsen».¹⁰³

I forrige delkapittel ble Giertsens uttalelse nevnt, om at interessen til den part som i kraft av et overslag får forventninger om prisen kan i en viss grad imøtekommes ved å legge vekt på lojalitetshensyn, der håndverkertjeneste-/bustadoppføringslova ikke gjelder. Lojalitetshensyn tilsier at entreprenøren har varslingsplikt dersom han ser at prisen vil bli betydelig høyere enn opplyst. I NS 8405 pkt. 31.2 annet ledd er denne plikten pålagt entreprenøren uttrykkelig. Han skal varsle byggherren dersom «det er grunn til å tro at det vil bli vesentlige overskridelser» av overslaget. I juridisk teori har det vært antatt at dersom entreprenøren visste på forhånd at overslaget var for lavt, kan han ikke kreve høyere vederlag enn det overslaget gir uttrykk for.¹⁰⁴ Ifølge Simonsen, må brudd på varslingsregelen behandles på samme måte som avgivelse av et uriktig kostnadsoverslag. Det vil si at byggherren kan kreve erstattet sine sannsynlige merkostnader ved ikke å bli varslet i det hele tatt, eller ikke bli varslet i tide.¹⁰⁵ Hva som er *i tide* er ifølge NS 8405 pkt. 31.2 annet ledd, når «det er grunn til å tro» at overslaget vil bli vesentlig overskredet. Varslingsplikten inntreder altså *før* overskridelsen er skjedd. Kostnadsoverslaget har altså betydelige rettsvirkninger på dette området.

Konklusjonen blir heretter at et prisoverslag ikke har bindende virkning i form av en øvre maksgrense for hvor mye et overslag kan overskrides i kommersiell entreprise. Byggherren har imidlertid, i likhet med forbrukeren, behov for å vite hva et arbeid sannsynligvis vil koste. Lojalitetsplikten tilsier at entreprenøren har plikt til å varsle dersom det er grunn til å tro at overslaget vil overskrides vesentlig. Dersom det viser seg at entreprenøren har oppgitt et altfor lavt prisoverslag med vilje, vil dette kunne føre til at byggherren har krav på erstatning for merkostnader som følger på grunn det feilberegnete prisoverslaget. Selv om prisoverslag ikke har en bindende virkning i form av en maksgrense tilsvarende buofl. § 41 tredje ledd, følger det altså visse rettsvirkninger når det avgis et overslag innen kommersiell entreprise. Et prisoverslag vil dermed ha en viss form for bindende virkning.

¹⁰³ Sandvik (1966) s. 183.

¹⁰⁴ Kolrud (2004) s. 362; Sandvik (1966) s. 183.

¹⁰⁵ Simonsen (2022) s. 683.

3.5 Andre ulovfestede kontraktstyper mellom næringsdrivende

Rådgivningsoppdrag er også et eksempel på en ulovfestet kontraktstype hvor det kan være vanskelig å forutse arbeidets omfang ved kontraktsinngåelse. Standardavtalen i bygge- og anleggsbransjen for rådgivningsoppdrag er NS 8402. Oppdragstaker i slike avtaler er typisk en arkitekt, rådgivende ingeniør eller annen fagkyndig.¹⁰⁶ Usikkerheten rundt prisen er forsøkt begrenset i slike avtaler ved at oppdragsgiver og oppdragstaker i samarbeid skal «utarbeide et budsjett for honorarer og utgiftsdekninger, jf. NS 8402 pkt. 12.3. Dette budsjettet er altså en form for prisoverslag som *skal* gis. Oppdragstaker skal «varsle oppdragsgiveren hvis det er grunn til å anta at budsjettet vil bli overskredet». Brudd på denne varslingsplikten medfører at overskridelser ikke gir grunnlag «for krav på økt honorar». Standardavtalen regulerer altså også virkningen av overskridelse av et prisoverslag. Dette kan sies å være det samme systemet som gjelder ved kommersiell entrepriser, hvor entreprenøren også skal varsle dersom «det er grunn til å tro at det vil bli vesentlige overskridelser» av kostnadsoverslaget. Terskelen for å varsle i rådgivningsoppdrag er imidlertid noe lavere i og med at ordet *vesentlig* ikke er til stede.

I lagmannsrettsdommen LA-2002-450, var spørsmålet om håndverkertjenesteloven og bustadoppføringslova kunne anvendes analogisk ved uenighet om vederlaget for et arkitektoppdrag, hvor oppdragsgiver opptrådte i næring. Oppdragsgiveren anførte at «kravet til lojalitet i avtaleforhold og etter en analogi fra reglene i håndverkertjenesteloven og bustadoppføringsloven måtte arkitekt Rysst [oppdragstakeren] her ha en plikt til å fraråde hele byggeprosjektet». Lagmannsretten kom frem til, i tråd med det vi har sett til nå i juridisk teori, at lovene ikke kan anvendes analogisk. Lovene gjelder ikke for parter som ikke er forbrukere, og dessuten er arkitektarbeid en immateriell tjeneste som heller ikke er omfattet av de to sistnevnte lovene.

Slik det blir uttrykt i lagmannsdommen, har begge lovene regler som «går langt i å beskytte forbrukere» ved slike avtaler. Hensynene som ligger bak lovreglene, «gjør at de ikke får anvendelse i næringsforhold, selv om enkelte næringsdrivende [...] ikke har den innsikt som er nødvendig for å drive en næringsvirksomhet». Som redegjort for tidligere, legger både forarbeidene og Høyesterett betydelig vekt det generelle formålet om å beskytte forbrukeren

¹⁰⁶ Giertsen (2019) s. 265.

ved anvendelse av buofl. § 41 tredje ledd og hvttl. § 32 annet ledd. På andre kontraktsrettslige områder er det lojalitetsplikten som tilsier at overslaget har en viss bindende virkning ved at oppdragstakeren skal varsle oppdragsgiver dersom arbeidet blir vesentlig dyrere i forhold til hva som kunne forventes.

Et helt annet avtalerettslig området, hvor arbeidets omfang kan være vanskelig å forutse ved avtaleinngåelse, er avtale om advokatbistand. Ifølge Regler for god advokatskikk (RGA) punkt 3.3.1, «skal» advokatsalæret «stå i rimelig forhold til det oppdraget og arbeidet som er utført av advokaten».¹⁰⁷ I utvalget for advokatetikk er det sagt at dersom det er inngått avtale om fast pris, må det likevel tas hensyn til rimelighetsvurderingen som punkt 3.3.1 i RGA legger opp til. Dette innebærer at «det skal være et visst slingringsmonn».¹⁰⁸ Advokaten får ikke mer betalt dersom arbeidet viser seg å bli mer omfattende enn man hadde sett for seg. Til gjengjeld oppnår advokaten en gevinst dersom han klarer å redusere tidsforbruket ved «godt og effektivt advokatarbeid». Dersom tidsforbruket derimot blir redusert på grunn av andre forhold, og det er snakk om en vesentlig reduksjon, kan det avtalte salæret «lett fremstå som urimelig i forhold til det utførte arbeidet».¹⁰⁹ Derfor må avtale om fastpris innebære et visst slingringsmonn.

Avtale om fastpris er ikke det samme som å gi et prisoverslag. Når avtale om fastpris ved advokatoppdrag gis et visst slingringsmonn på grunn av rimelighetsvurderingen i RGA punkt 3.3.1, kan det likevel minne om reglene for prisoverslag i forbrukerkontraktsretten. Et gitt prisoverslag er bindende innenfor maksgrensen på 15 prosent, jf. buofl. og hvttl., mens en avtalt fastpris som salær for advokatoppdrag, er bindende innenfor rimelighetsvurderingen, jf. RGA pkt. 3.3.1. For denne kontraktstypen gjelder det altså ikke egne uttrykkelige bestemmelser om bindende prisoverslag, slik som i forbrukerkontraktsretten, men retningslinjene som RGA gir kan likevel minne om prisoverslagsbestemmelsene.

¹⁰⁷ Advokatforeningen, «Regler for god advokatskikk med kommentarer».

¹⁰⁸ Advokatforeningen, «Fastpris for advokatoppdrag, uttalelse av 30. juni 2006».

¹⁰⁹ Advokatforeningen, «Fastpris for advokatoppdrag, uttalelse av 30. juni 2006».

4 Avslutning

Avhandlingen har tatt for seg temaet *prisoverslag* innenfor kontraktsretten, hvor realytelsen innebærer en prestasjon av realtyter. Problemstillingen har vært spørsmålet om *når* en prisopplysning skal regnes som forpliktende, og *hva* det innebærer, rettslig sett, at et overslag er forpliktende. I avhandlingen er det trukket et skille med lovregler om prisoverslag på den ene siden, og prisoverslag som gis på ulovfestet område på den andre siden.

Konklusjonen for avhandlingens kapittel 2 om lovbestemmelsene som regulerer prisoverslag, er at lovreglene må tolkes på vanlig måte, men at det skal ikke mye til før en prisopplysning får virkning som et prisoverslag i lovens forstand. Den klare hovedregelen er at en prisopplysning skal regnes som et forpliktende overslag etter bustadoppførings- og håndverkertjenesteloven, med mindre prisopplysningen er å anse som en fast pris. Dersom en prisopplysning ikke er ment å være bindende, må oppdragstakeren gi klart uttrykk for at overslaget er ekstra usikkert slik at det vil være urimelig av forbrukeren å hevde at han ikke har forstått at overslaget er uforbindende.

Hva et prisoverslag innebærer, rettslig sett, er ifølge lovreglene at den endelige prisen ikke kan overstige det gitte overslaget vesentlig, og i alle fall ikke med mer enn 15 prosent. Tilleggsarbeider vil imidlertid ikke være bundet av prisoverslaget, og det må derfor trekkes et klart skille mellom hva som er å regne som tilleggsarbeider og hva som er å regne som de opprinnelig avtalte arbeider. I hovedtrekk er det den som har risikoen for det aktuelle forholdet som fører til endringer og tilleggsarbeider, som må dekke det.

Oppdragstaker har en lovbestemt varslingsplikt etter håndverkertjeneste- og bustadoppføringslova, som går ut på at han må varsle forbrukeren dersom han ser at prisen vil bli betydelig høyere enn forbrukeren måtte vente.¹¹⁰ Skyldes prisøkningen endring av opprinnelig avtalte arbeider, vil prisoverslagsbestemmelsen være til hinder for at prisen kan bli betydelig høyere, selv om det varsles.

På ulovfestet område er konklusjonen at de rettslige virkningene av et gitt prisoverslag må bygge på den alminnelige lojalitetsplikten i kontraktsretten. Lojalitetsplikten innebærer at oppdragstakeren må ta noe hensyn til oppdragsgivers interesser. Sistnevnte vil klart ha en

¹¹⁰ Hvtjl. § 7; buofl. § 8.

interesse i å få oppfylt sine forventinger om det endelige vederlaget basert på oppdragstakerens gitte prisoverslag. Dermed innebærer lojalitetsplikten at den endelige prisen ikke kan overstige prisoverslaget vesentlig. Hensynet til lojalitet tilsier også at oppdragstakeren må varsle oppdragsgiver dersom han ser at kontraktsforholdet ikke utvikler seg som forutsatt. Dette vil være tilfellet dersom man ser at prisen blir betydelig høyere enn forespeilet gjennom prisoverslaget.

Lojalitetsplikten vil altså tjene som en rettslig strategi for oppdragsgiver til å binde oppdragstakeren til overslaget som er oppgitt i en viss grad. Prisoverslag på ulovfestet området kan ikke overstiges vesentlig, på samme måte som lovbestemmelsene om prisoverslag sier at den endelige prisen ikke kan overstige overslaget «vesentlig».¹¹¹ Lovbestemmelsene om prisoverslag kan dermed sies å ha en viss overføringsverdi til ulovfestede kontraktsområder. Det er derimot ikke grunnlag for å si at den lovbestemte maksgrensen på 15 prosent vil gjelde på ulovfestet området. Denne absolutte grensen er satt ut fra hensynet til forbrukeren, da det kan være vanskelig å avgjøre hva som er vesentlig i konkrete tilfeller.¹¹² Selv om styrkeforholdet i en avtale mellom næringsdrivende parter kan være like skjevt som i en avtale mellom en forbruker og en profesjonell part, finnes det ikke grunnlag for å sette en maksgrense for hvor mye overslaget kan overskrides. Bare en lovregulering vil gi «den forutberegneligheten som bør knyttes til en rettsendring av det slaget som innføring av en maksgrense representerer».¹¹³

¹¹¹ Hvtjl. § 32 annet ledd og tilsvarende i buofl. § 41 tredje ledd.

¹¹² NOU 1979: 42 Forbrukertjenester s. 97-98.

¹¹³ Simonsen (2022) s. 684.

Litteraturliste

Lov og forarbeider

Lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m.
(bustadoppføringslova)

Lov 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m for forbrukere
(håndverkertjenesteloven)

Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige
viljeserklæringer (avtaleloven)

Lov 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp (kjøpsloven)

Lov 21. juni 2002 nr. 34 om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven)

Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) Om lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m.
(bustadoppføringslova)

Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) Om lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere

NOU 1992: 9 Forbrukarentrepriselov

NOU 1979: 42 Forbrukertjenester Delinnstilling I

Rettsavgjørelser

HR-2016-761-A (Reitan)

Rt. 1981 s. 445

LB-2023-465

LB-2020-148860

LA-2020-150773

LA-2017-5592

LA-2011-142936

LB-2009-88989

ND-1989-428

Litteratur

Advokatforeningen, «Regler for god advokatskikk med kommentarer», punkt 3.3.1, <https://www.advokatforeningen.no/advokatetikk/kommentarutgaven/#6844> (lest 20. november 2023)

Advokatforeningen, «Fastpris for advokatoppdrag, uttalelse av 30. juni 2006» (oppdatert 27. juni 2023), <https://www.advokatforeningen.no/advokatetikk/regler-og-retningslinjer/uttalelser-fra-advokatetikkutvalget/fastpris-for-advokatoppdrag/> (lest 20. november 2023)

Arnholm, Carl Jacob, «Omkring retshandelsteorien» *Tidsskrift for Rettsvitenskap* 1948, s. 368-431

Bruserud, Herman, *Karnov Lovkommentar: Bustadoppføringslova*, note 1 til § 8, Lovdata.no (lest 15. november 2023)

Giertsen, Johan, *Kontrakter: Ytelse og pris*, Universitetsforlaget 2019

Giertsen, Johan, *Avtaler*, 3. utg., Universitetsforlaget 2014

Kolrud, Helge Jakob, Bergsaker, Olav, Davidsen, Eirik, Holstrøm, Jarle W., Johansen, Johnny, Lund, Inger-Johanne, Ruud, Dag Arne, Seim, Tor Wilhelm og Ven, Bjørg, *NS 8405: Kommentarutgave*, Universitetsforlaget 2004, juridika.no (lest 20. november)

Lilleholt, Kåre og Snipsøy, Siv, *Norsk Lovkommentar: Bustadoppføringslova*, note 184, Rettsdata.no (lest 13. november 2023)

Lomsdalen, Marie Greve og Lindefjell, Ragnar, *Karnov lovkommentar: Håndverkertjenesteloven*, note 3 til § 7 annet ledd, Lovdata.no (lest 13. november 2023)

Lomsdalen, Marie Greve og Lindefjell, Ragnar, *Karnov lovkommentar: Håndverkertjenesteloven*, note 2 til § 9 første ledd, Lovdata.no (lest 13. november 2023)

Sandvik, Tore, *Entreprenørrisikoen*, Tanum 1966

Simonsen, Lasse, *Avtaler om bygging og kjøp av ny bolig: Bustadoppføringslova*, Gyldendal 2022

Standard Norge, «Hva er en standard?», standard.no, <https://standard.no/standardisering/hva-er-en-standard/> (lest 19. november 2023)

Standard Norge, «Standardkontrakter NS 8405 og NS 8406», standard.no, <https://standard.no/fagomrader/kontraktstandarder-bygg-anlegg-og-eiendom/juridiske-standarder-for-bygg-og-anlegg-mellom-profesjonelle-parter/standardkontrakter-ns-8405-og-ns-8406/> (lest 19. november 2023)

Standardavtaler

NS:8405 (2004) Norsk Bygge- og anleggskontrakt

NS:3430 (1994) Alminnelige kontraktsbestemmelser om utførelse av bygg- og anleggsarbeider

NS:8402 (2010) Alminnelige kontraktsbestemmelser for rådgivningsoppdrag honorert etter medgått tid