

Protokoll i sak 864/2017

for

Boligtvistnemnda

02.02.2017

Saken gjelder: Krav om erstatning for avbestilling av avtale om kjøp av bolig.

1. Sakens faktiske sider

I forbindelse med planer om oppføring av ny enebolig kontakter forbrukeren entreprenøren første gang i august 2014 og får den 27. august tilsendt en huskatalog og et informasjonsbrev fra entreprenøren om levering og oppføring av bolig.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han *før* han mottok *endelig* kontraktsformular, NS 3425 følte seg presset til å godta et tilbud fra entreprenøren for at han skulle lage en skisse på boligen han ønsket oppført.

Den 29. september sender forbrukeren en e-post til entreprenøren med forespørsel om han kan gi pristilbud på en bestemt bolig med henvisning/link til en web side med informasjon om denne boligen og om han alternativt kan levere boligen uten tekniske anlegg slik som elektriker og rørlegger.

Entreprenøren svarer dagen etter at han kun leverer komplette boliger.

Den 4. oktober sender forbrukeren en ny e-post til entreprenøren og opplyser om at han ønsker et møte med entreprenøren for å gjennomgå en skisse av en bolig han har tegnet.

Den 7. oktober bekrefter entreprenøren i en e-post at forbrukeren er velkommen til ham den 9. oktober kl. 12:00.

Den 16. oktober etterlyser forbrukeren i en e-post tilbud fra entreprenøren og skriver at han vil bruke helga til å sammenligne de tilbudene han har fått inn.

Entreprenøren svarer samme dag at han ikke rekker å få tilbudet ferdig, men at han vil ha det klart til mandag.

Den 19. oktober oversender entreprenøren beskrivelse, tegninger, utkast til finansieringsplan og prisoverslag til forbrukeren basert på de skissene han har mottatt.

Han skriver at han gjerne vil ha en tilbakemelding fra forbrukeren på om tilbudet er av interesse og om det er noe å arbeide videre med.

Den 20. oktober er det også e-post korrespondanse mellom partene og på forbrukerens anmodning avtales det et nytt møte hos entreprenøren den 27. oktober kl. 13:00.

Etter dette møtet sender entreprenøren en e-post til forbrukeren vedlagt et informasjonsskriv «*Infoskriv EAT*» (Informasjonsskriv ved kjøp av bolig når du selv eier tomten – EAT).

Det fremgår av infoskrivet at dette omhandler de ulike fasene ved bestilling og oppføring av bolig på egen tomt. Av skrivets andre avsnitt «*Bestilling av oppdrag*» fremkommer det følgende:

«Leveransebeskrivelsen/tilbudet er det første kontraktsdokument. Signert byggebeskrivelse/tilbud utgjør en juridisk bindende avtale mellom partene og leveransen kan ikke avbestilles uten å måtte betale erstatning. Avtalen reguleres av Bustadoppføringslovas regler (lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.). Loven inneholder bla regler om tillegg, endringer, avbestillingsrett og erstatning. Så snart denne avtalen er signert av begge parter vil vi sette i gang med tegninger og planlegging av oppdraget sammen med dere.»

Deretter fremkommer det av infoskrivet de ulike fasene som omhandler tegninger (fase 1), interiør og produktvalg/endringer (fase 2), samt kontrakt og tidsperspektiv.

Under avsnittet kontrakt er det presisert at NS 3425 skal inngås, men at allerede inngåtte avtaler er vedlegg til denne.

Videre gjentas det under avsnittet «*Tidsperspektiv*» at signert tilbud/beskrivelse er en forpliktende avtale.

Videre fremkommer det av informasjonsskrivet at dette er en normalt fremgangsmåte, da detaljprosjektering av en bolig krever betydelige ressurser, både personellmessig og økonomisk. Entreprenøren må derfor være sikker på at man har en bindende avtale før videre kostnader pådras prosjektet.

Senere samme kveld sender entreprenøren over et delvis utfylt finansieringsplan/budsjett, hvor forbrukeren selv kan legge inn tilvalg etc. for å se hvordan dette slår ut.

Partene avtaler den 27. oktober å møtes på tomten den 30. oktober i forbindelse kalkulasjon av grunnarbeidene. Forbrukeren møtte ikke opp men det var kontakt mellom partene på telefon.

Den 4. november sender forbrukeren en ny henvendelse til entreprenøren vedrørende huset, med spørsmål om konkrete ønsker/løsninger. Entreprenøren svarer på denne henvendelsen samme dag og minner også om at han må ha forbrukerens underskrift på tilbudet som han har sendt.

Entreprenøren presiserer også at forbrukerens egne skisser som er utgangspunkt for hans tilbud, ikke må være tatt fra andre leverandører slik at det ikke oppstår konflikt med evt. opphavsrettigheter.

Den 10. november sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han skriver at «*Da er vi litt nærmere og vil gi de som står igjen en mulighet til å justere-/redusere sine priser*».

Den 12. november sender entreprenøren et nytt og revidert tilbud, igjen basert på forbrukerens egne skisser, samt at han gir en rekke detaljopplysninger knyttet til tilbudet.

Samme dag og dagen etter var det også kontakt mellom partene, som gjaldt konkrete spørsmål og innspill vedrørende prisen som forbrukeren syntes var for høy.

Den 16. november skiver forbrukeren en e-post til entreprenøren (s. 90) og bekrefter at han har sett på tilbudet på nytt og er innstilt på å skrive kontrakt samme uken, forutsatt at prisen reduseres fra kr 4.680.350,- til kr 4.277.839,-.

Partene diskuterer dette på telefon 17. november og entreprenøren reduserer igjen prisen. Nytt tilbud utarbeides den 18. november, som signeres av begge parter på møte hos entreprenøren samme dag.

Entreprenøren skriver at bindende avtale dermed var inngått. Han viser særskilt til «*Infoskriv EAT*» (Informasjonsskriv ved kjøp av bolig når du selv eier tomten – EAT) som forbrukeren fikk tilsendt den 27. oktober.

Han skriver også at forbrukeren den 7. desember har vært inne på entreprenørens hjemmeside og sett på alle dokumentene som entreprenøren har lagt ut på prosjektet. Bla. det signerte tilbudet og informasjonsskrivet.

Den 4. desember var det på nytt kontakt mellom partene, hvor forbrukeren informerte entreprenøren om mindre endringer i reguleringsplanen der huset skulle bygges.

Den 8. desember oversender entreprenøren nytt utkast til tegninger/forprosjekt med anmodning om tilbakemelding fra forbrukeren.

Samme dag sender forbrukeren tilbakemelding til entreprenøren med en del kommentarer og spørsmål knyttet til forslagene som entreprenøren dagen etter bekrefter at han kan endre tilbake til opprinnelige skisser.

Den 11. desember sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han skriver at han ikke kan gå videre med det tilbudte prosjektet på grunn av at banken ikke vil finansiere utvidelsen i forhold til de første skissene.

Samme dag svarer entreprenøren i en e-post:

«Dette var meget overraskende. Vi inngikk den 18. november 2015 en avtale om oppføring av bolig og dere fikk informasjon om prosessen. Viktig at vi før dere sier fra dere tomten tar en grundig vurdering av situasjonen opp mot konsekvenser av avtalebrudd»

Etter å ha mottatt avbestillingen som entreprenøren skriver at skyldes forhold som forbrukeren må ta risikoen for, forsøker han å få i stand et møte med forbrukeren uten å lykkes.

Entreprenøren søker juridisk bistand og hans advokat sender den 1. februar 2016 et brev til forbrukeren hvor han skriver at i medhold av buofl § 52 har forbrukeren rett til å avbestille inngått kontrakt mot å betale entreprenøren erstatning.

Advokaten skriver at det avgjørende i denne saken er om det er inngått bindende avtale eller ikke. I medhold av buofl § 3 skriver han at det ikke er krav til skriftlig avtale mellom entreprenør og forbruker for at lovens rettigheter/forpliktelser skal gjelde. Det er ifølge advokaten nok å konstatere at det er inngått juridisk bindende avtale om leveransen. Juridisk bindende avtale oppstår når leverandørens tilbud er akseptert, jfr. avtaleloven kapittel 1. En muntlig avtale er dermed like bindende som en skriftlig.

Han skriver videre at det derfor er uten rettslig betydning om Byggblankett NS3425 er signert eller ikke.

Han baserer seg på følgende faktum hvor forbrukeren har:

- Akseptert og signert en detaljert byggebeskrivelse/tilbud.
- Signert på finansieringsplan.
- Av infoskriv som fulgte dokumentene fremgår følgende:

«Leveransebeskrivelsen/tilbudet er det første kontraktsdokument. Signert bygge beskrivelse/tilbud utgjør en juridisk bindende avtale mellom partene og leveransen kan ikke avbestilles uten å måtte betale erstatning. Avtalen reguleres av Bustadoppføringslovas regler (lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.). Loven inneholder bla regler om tillegg, endringer, avbestillingsrett og erstatning, som vil gjelde dersom onnet ikke er avtalt.»

- Videre fremgår følgende av samme skriv:

«Det vil bli skrevet en kontrakt: Standard Norge 3425. Allerede inngåtte avtaler vil medfølge som vedlegg. I forbindelse med kontakten vil dere få alle nødvendige garantidokumenter, forsikringsdokumenter, betalingsplan osv.»

Advokaten skriver at basert på ovennevnte må det klart legges til grunn at det er inngått en bindende avtale, som reguleres av buofl.

Byggblankett 3425 er bare ett av flere dokumenter i avtaleforholdet, som regulerer detaljene i det som allerede er avtalt.

Han skriver at dette ikke medfører at det først er ved signering av denne (NS 3425) at avtalen mellom partene er inngått. Avtaleforpliktelsene - og forpliktelsene etter loven - oppstår som nevnt i det tilbudet er akseptert.

På bakgrunn av det ovenstående fastholder han at forbrukeren er erstatningspliktige som følge av avbestillingen og derfor plikter å betale erstatning som skal fastsettes til det økonomiske tapet entreprenøren har ved avbestillingen. Dette skriver han at minst vil ligge på 15 % av kontraktssummen.

Advokaten anbefaler forbrukeren sterkt å inngå en avtale med entreprenøren om en erstatning på kr 150.000,-. Han skriver at denne summen er vesentlig lavere enn det entreprenøren har krav på etter loven. Forbrukeren har tidligere avslått dette tilbudet, men i et forsøk på å løse saken i minnelighet fremsettes tilbudet på nytt. Det forutsettes nå at tilbudet som er gyldig i to uker fra 1. februar, aksepteres uten mer tidsbruk og at forliket holdes konfidensielt. Aksepteres ikke dette skriver advokaten at entreprenøren vil rette krav om erstatning for det reelle tapet, som vil ligge vesentlig over tilbudet.

Den 8. februar sender forbrukeren en e-post til entreprenørens advokat hvor han tilbakeviser alle påstander i advokatens brev datert den 1. februar og opplyser at han ikke kommer til å imøtese entreprenørens krav om foreslått erstatning og pålegget om å holde forlikstilbudet konfidensielt.

Forbrukeren baserer tilbakevisningen av påstandene på følgende faktum:

- For at han skulle få en skisse/tegning av huset, følte han seg presset til å skrive under på tilbudet. Han poengterte flere ganger ovenfor entreprenøren at dersom tegningene av huset ikke ble som planlagt/forespeilt, kunne han trekke seg vederlagsfritt fra kjøpet. Dette var entreprenøren enige i og som advokaten bemerker *«En muntlig avtale er dermed like bindende som en skriftlig»*.

- Etter flere samtaler med Forbrukerombudet, som støtter forbrukeren i at han ikke kan kjøpe/bestille en vare han aldri har sett. Tilbudet fra entreprenøren henviser ikke til noen form for tegning eller prospekt.
- Bestilling av et husprosjekt gjøres gjennom blankett NS3425. En blankett han aldri har blitt forevist eller skrevet under på. Ergo har ikke huset blitt satt i produksjon, og entreprenøren er ikke påført noen form for økonomisk tap.

Forbrukeren opplyser i e-posten om at han nå sender saken til Boligtvistnemnda som mottar klagen datert den 13. februar.

Den 4. mars inngir entreprenøren tilsvaret.

Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Den 15. mars inngir forbrukeren tilsvaret.

Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Den 11. april inngir entreprenøren et nytt tilsvaret.

Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

Den 29. april inngir forbrukeren et siste tilsvaret.

Hoveddelen av innholdet i tilsvaret er inntatt nedenfor under sakens rettslige sider.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for dette tvisteforholdet.

2.1 Innledning

Den 29. september 2014 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren med forespørsel om han kan gi et pristilbud på en bestemt bolig.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at de før de mottok *endelig* kontraktsformular NS 3425, følte seg presset til å godta et tilbud fra entreprenøren for at han skulle lage en skisse på boligen de ønsket oppført.

I løpet av høsten er det møteaktivitet mellom partene og den 19. oktober oversender entreprenøren beskrivelse, tegninger, utkast til finansieringsplan og prisoverslag til forbrukeren basert på de skissene han har mottatt.

Han skriver at han gjerne vil ha en tilbakemelding på om tilbudet er av interesse og om det er noe å arbeide videre med.

Etter et møte den 27. oktober sender entreprenøren en e-post til forbrukeren vedlagt et informasjonsskriv «*Infoskriv EAT*» (Informasjonsskriv ved kjøp av bolig når du selv eier tomten – EAT).

Det fremgår av infoskrivet at dette omhandler de ulike fasene ved bestilling og oppføring av bolig på egen tomt. Av skrivets andre avsnitt «*Bestilling av oppdrag*» fremkommer det følgende:

«Leveransebeskrivelsen/tilbudet er det første kontraktsdokument. Signert byggebeskrivelse/tilbud utgjør en juridisk bindende avtale mellom partene og leveransen kan ikke avbestilles uten å måtte betale erstatning. Avtalen reguleres av Bustadoppføringslovas regler (lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.). Loven inneholder bla regler om tillegg, endringer, avbestillingsrett og erstatning.

Så snart denne avtalen er signert av begge parter vil vi sette i gang med tegninger og planlegging av oppdraget sammen med dere.»

Forbrukeren sender en ny henvendelse til entreprenøren den 4. november med spørsmål om konkrete ønsker/løsninger. Entreprenøren svarer på denne henvendelsen samme dag og minner også om at han må ha forbrukerens underskrift på tilbudet som han har sendt.

Etter å ha revidert tilbudet bekrefter entreprenøren at ny tilbudssum er slik som forbrukeren ønsker på kr. 4.277.839,- gitt på bakgrunn av forbrukerens tegninger og spesifikasjoner. Dette bekreftes i et nytt tilbud som signeres av begge parter den 18. november.

Entreprenørens oppfatning er at bindende avtale dermed var inngått. Han viser særskilt til «*Infoskriv EAT*» (Informasjonsskriv ved kjøp av bolig når du selv eier tomten – EAT) som forbrukeren fikk tilsendt den 27. oktober.

Entreprenøren utarbeider nok et revidert tilbud den 8. desember som forbrukeren kommenterer samme dag.

Den 11. desember sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han skriver at han ikke kan gå videre med det tilbudte prosjektet på grunn av at banken ikke vil finansiere utvidelsen i forhold til de første skissene.

Samme dag svarer entreprenøren i en e-post:

«Dette var meget overraskende. Vi inngikk den 18. november 2015 en avtale om oppføring av bolig og dere fikk informasjon om prosessen. Viktig at vi før dere sier fra dere tomten tar en grundig vurdering av situasjonen opp mot konsekvenser av avtalebrudd»

Entreprenøren søker nå juridisk bistand og fremmer krav om erstatning på 15 % av kontraktssummen fordi forbrukeren etter hans oppfatning hever kjøpet. Men som et forsøk på en minnelig løsning foreslår han at forbrukeren skal betale kr. 150.000,-.

Forlikstilbudet avslås av forbrukeren.

Partene kommer ikke til enighet og den 13. februar sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda.

2.2 Avbestilling

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at han følte seg presset til å signere et tilbud fra entreprenøren den 18. november 2014 for at han skulle motta skisser av boligen som han ønsket oppført. Han skriver i klagen for nemnda, at det muntlig var avtalt med entreprenøren at han kunne trekke seg fra samarbeidet dersom skissene ikke ble slik som forespeilet (uten at det er skrevet, legger nemnda til grunn at forbrukeren mener å kunne trekke seg vederlagsfritt).

Forbrukeren anfører at han ikke på noe tidspunkt ble forelagt kontraktsformular NS 3425.

Forbrukeren sender den 11. desember en e-post til entreprenøren hvor det fremkommer at han ikke kan gå videre med det tilbudte prosjektet på grunn av at banken ikke vil finansiere utvidelsen av planlagt bolig i forhold til de første skissene.

I en e-post til entreprenøren den 8. februar skriver forbrukeren at han tilbakeviser alle påstander i brevet fra entreprenørens advokat datert den 1. februar, og at han ikke kommer til

å imøtese entreprenørens krav om foreslått erstatning og pålegget om å holde forlikstilbudet konfidensielt.

Forbrukeren baserer tilbakevisningen av entreprenørens påstander på følgende faktum:

- For at han skulle få en skisse/tegning av huset, følte han seg presset til å skrive under på tilbudet. Han poengterte flere ganger ovenfor entreprenøren at dersom tegningene av huset ikke ble som planlagt/forespeilt, kunne han trekke seg vederlagsfritt fra kjøpet. Dette var entreprenøren enige i og som advokaten bemerker «*En muntlig avtale er dermed like bindende som en skriftlig*».
- Etter flere samtaler med Forbrukerombudet, som støtter forbrukeren i at han ikke kan kjøpe/bestille en vare han aldri har sett. Tilbudet fra entreprenøren henviser ikke til noen form for tegning eller prospekt.
- Bestilling av et husprosjekt gjøres gjennom blankett NS3425. En blankett han aldri har blitt forevist eller skrevet under på. Ergo har ikke huset blitt satt i produksjon, og entreprenøren er ikke påført noen form for økonomisk tap.

Forbrukeren påpeker at vanlig praksis i alt salgsarbeid i Norge er at potensielle kunder ikke skal bli belastet for bruk av arbeidstimer i utarbeidelsen av et normalt tilbud. Han anfører at ved forrige husbygging i 2011, fikk han ingen faktura i fra de to andre boligleverandørene som ga ham et tilbud men ikke fikk kontrakten.

Forbrukeren opplyser i e-posten om at han nå sender saken til Boligtvistnemnda som mottar klagen datert den 13. februar.

Entreprenøren oversendte den 20. oktober forbrukeren beskrivelse, tegninger, utkast til finansieringsplan og prisoverslag basert på de skissene han har mottatt.

På forbrukerens anmodning avtales det et nytt møte hos entreprenøren den 27. oktober kl. 13:00.

Etter dette møtet sender entreprenøren en e-post til forbrukeren vedlagt et informasjonsskriv «*Infoskriv EAT*» (Informasjonsskriv ved kjøp av bolig når du selv eier tomten – EAT). Det fremgår av infoskrivet at dette omhandler de ulike fasene ved bestilling og oppføring av bolig på egen tomt. Av skrivets andre avsnitt «*Bestilling av oppdrag*» fremkommer det følgende:

«Leveransebeskrivelsen/tilbudet er det første kontraktsdokument. Signert byggebeskrivelse/tilbud utgjør en juridisk bindende avtale mellom partene og leveransen kan ikke avbestilles uten å måtte betale erstatning. Avtalen reguleres av Bustadoppføringslovas regler (lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.). Loven inneholder bla regler om tillegg, endringer, avbestillingsrett og erstatning. Så snart denne avtalen er signert av begge parter vil vi sette i gang med tegninger og planlegging av oppdraget sammen med dere.»

Deretter fremkommer det av infoskrivet de ulike fasene som omhandler tegninger (fase 1), interiør og produktvalg/endringer (fase 2), samt kontrakt og tidsperspektiv.

Under avsnittet kontrakt er det presisert at NS 3425 skal inngås, men at allerede inngåtte avtaler er vedlegg til denne.

Videre gjentas det under avsnittet «*Tidsperspektiv*» at signert tilbud/beskrivelse er en forpliktende avtale.

Videre fremkommer det av informasjonsskrivet at dette er en normal fremgangsmåte, da detaljprosjektering av en bolig krever betydelige ressurser, både personellmessig og økonomisk.

Entreprenøren anfører at han derfor må være sikker på at han har en bindende avtale før videre kostnader pådras prosjektet.

Entreprenøren skriver at han den 12. november sender et nytt revidert tilbud, igjen basert på forbrukerens egne skisser, samt at han gir en rekke detaljopplysninger knyttet til tilbudet.

Den 16. november sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og bekrefter at han har sett på tilbudet på nytt og er innstilt på å skrive kontrakt samme uken, forutsatt at prisen reduseres fra kr 4.680.350,- til kr 4.277.839,-.

Partene diskuterer dette på telefon 17. november og entreprenøren reduserer prisen på nytt. Nytt tilbud utarbeides den 18. november. Entreprenøren påpeker at dette tilbudet signeres av begge parter på møte hos ham samme dag.

Entreprenøren hevder at bindende avtale dermed var inngått. Han viser særskilt til «*Infoskriv EAT*» (Informasjonsskriv ved kjøp av bolig når du selv eier tomten – EAT) som forbrukeren fikk tilsendt den 27. oktober.

Han bemerker også at forbrukeren den 7. desember har vært inne på entreprenørens hjemmeside og sett på alle dokumentene som er lagt ut på prosjektet. Bla. det signerte tilbudet og informasjonsskrivet som han påpeker at forbrukeren da har lest.

Den 8. desember oversender entreprenøren et nytt utkast til tegninger/forprosjekt med anmodning om tilbakemelding fra forbrukeren.

Samme dag sender forbrukeren ham tilbakemelding med en del kommentarer og spørsmål knyttet til forprosjektet/tegningene som entreprenøren dagen etter bekrefter at han kan endre tilbake til opprinnelige skisser.

Den 11. desember sender forbrukeren en e-post til entreprenøren hvor han skriver at han ikke kan gå videre med det tilbudte prosjektet på grunn av at banken ikke vil finansiere utvidelsen i forhold til de første skissene.

Samme dag svarer entreprenøren forbrukeren i en e-post:

«Dette var meget overraskende. Vi inngikk den 18. november 2015 en avtale om oppføring av bolig og dere fikk informasjon om prosessen. Viktig at vi før dere sier fra dere tomten tar en grundig vurdering av situasjonen opp mot konsekvenser av avtalebrudd»

Etter å ha mottatt avbestillingen som entreprenøren skriver at skyldes forhold som forbrukeren må ta risikoen for, forsøker han å få i stand et møte med forbrukeren uten å lykkes.

Entreprenøren søker juridisk bistand og hans advokat sender den 1. februar 2016 et brev til forbrukeren hvor han anfører at i medhold av buofl § 52 har forbrukeren rett til å avbestille inngått kontrakt mot å betale entreprenøren erstatning.

Advokaten anfører at det avgjørende i denne saken er om det er inngått bindende avtale eller ikke. I medhold av buofl § 3 påpeker han at det ikke er krav til skriftlig avtale mellom

entreprenør og forbruker for at lovens rettigheter/forpliktelser skal gjelde. Det er ifølge advokaten nok å konstatere at det er inngått juridisk bindende avtale om leveransen. Juridisk bindende avtale oppstår når leverandørens tilbud er akseptert, jfr. avtaleloven kapittel 1. En muntlig avtale er dermed like bindende som en skriftlig.

Han hevder at det derfor er uten rettslig betydning om Byggblankett NS3425 er signert eller ikke.

Han baserer seg på følgende faktum hvor forbrukeren anføres å ha:

- Akseptert og signert en detaljert byggebeskrivelse/tilbud.
- Signert på finansieringsplan.
- Av infoskriv som fulgte dokumentene fremgår følgende:
«Leveransebeskrivelsen/tilbudet er det første kontraktsdokument. Signert bygge beskrivelse/tilbud utgjør en juridisk bindende avtale mellom partene og leveransen kan ikke avbestilles uten å måtte betale erstatning. Avtalen reguleres av Bustadoppføringslovas regler (lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m.). Loven inneholder bla regler om tillegg, endringer, avbestillingsrett og erstatning, som vil gjelde dersom onnet ikke er avtalt.»
- Videre fremgår følgende av samme skriv:
«Det vil bli skrevet en kontrakt: Standard Norge 3425. Allerede inngåtte avtaler vil medfølge som vedlegg. I forbindelse med kontakten vil dere få alle nødvendige garantidokumenter, forsikringsdokumenter, betalingsplan osv.»

Advokaten fastholder at basert på ovennevnte må det klart legges til grunn at det er inngått en bindende avtale, som reguleres av buofl.

Byggblankett 3425 er bare ett av flere dokumenter i avtaleforholdet, som regulerer detaljene i det som allerede er avtalt.

Han presiserer at dette ikke medfører at det først er ved signering av denne (NS 3425) at avtalen mellom partene er inngått. Avtaleforpliktelsene - og forpliktelsene etter loven - oppstår som nevnt i det tilbudet er akseptert.

På bakgrunn av det ovenstående fastholder han at forbrukeren er erstatningspliktige som følge av avbestillingen og derfor plikter å betale erstatning som skal fastsettes til det økonomiske tapet entreprenøren har ved avbestillingen. Dette skriver han at minst vil ligge på 15 % av kontraktssummen.

Advokaten anbefaler forbrukeren sterkt å inngå en avtale med entreprenøren om en erstatning på kr 150.000,-. Han påpeker at denne summen er vesentlig lavere enn det entreprenøren har krav på etter loven. Forbrukeren har tidligere avslått dette tilbudet, men i et forsøk på å løse saken i minnelighet fremsettes tilbudet på nytt. Det forutsettes nå at tilbudet som er gyldig i to uker fra 1. februar, aksepteres uten mer tidsbruk og at forliket holdes konfidensielt. Aksepteres ikke dette anfører advokaten at entreprenøren vil rette krav om erstatning for det reelle tapet, som vil ligge vesentlig over tilbudet.

Den 4. mars inngir entreprenøren tilsvar hvor han fastholder at det er inngått bindende avtale mellom partene, jfr. buofl § 3. I medhold av bestemmelsen kreves ikke skriftlig avtale. Entreprenøren påpeker at partene har signert en detaljert byggebeskrivelse med prosjektpris etter at det før signering var klart opplyst at signatur innebar en juridisk bindende avtale og at avbestilling ikke kunne foretas uten å betale erstatning.

NS 3425 anføres kun å være en detaljregulering av kontrakten. Selve kontraktsforpliktelsen oppstod ved signering av tilbud/byggebeskrivelse.

Entreprenøren avviser at forbrukeren ble presset til å signere kontrakten fordi det av det ovenstående fremgår at det har vært omfattende kontakt mellom partene i perioden 9. oktober til signering ble foretatt 18. november.

Forbrukerne anføres å ha hatt mer enn en måned på seg til å vurdere dette.

Videre viser entreprenøren til at opplysningen i e-posten av 16. november, der forbrukeren uoppfordret opplyser at han er klar for å signere kontrakten, ikke fremstår som et resultat av «press». Hele kontakten mellom partene anføres tvert imot viser at det er forbrukeren som har vært aktiv i prosessen, både før og etter signatur av avtalen - og at han ønsket en kontrakt.

Entreprenøren påpeker at forbrukeren har særlige kunnskaper om kjøp og salg av eiendom og kapitalvarer generelt. Han er godt kjent med inngåelse av kontrakt om kjøp av bolig/eiendom, og de juridiske konsekvensene av dette.

Derfor fastholder han at det må legges til grunn at han har særskilt kunnskap om de juridiske konsekvensene av å signere en kontrakt. Særlig gjelder dette når han på forhånd har blitt klart og tydelig informert om «kontraktsstrukturen» og at signatur innebar en bindende avtale, som bare kunne avbestilles etter reglene i buofl.

Entreprenøren fastholder at det derfor må anses klart at det er inngått bindende avtale mellom partene, og at avbestilling medfører plikt til å betale erstatning i henhold til buofl § 52 hvor erstatningen skal utmåles til påløpte kostnader, samt tapt fortjeneste på prosjektet.

Påløpte kostnader omfatter direkte arbeid og utgifter knyttet til utarbeidelse av tilbud, tegninger etc. og anføres å utgjøre kr 60.250,- eks mva. I tillegg kommer kostnader til juridisk bistand, som anføres å være kr 45.000,-.

Entreprenøren hevder at avbestillingen er tapt omsetning og fortjeneste for ham og at andre oppdrag heller ikke reduserer tapet.

Av Rt 2003/486 (Block Watne) anfører han at det fremgår at tapt omsetningsvolum utgjør tapt fortjeneste fordi entreprenøren kunne ha utvidet produksjonen. Det samme anføres å være tilfelle i denne saken. Entreprenøren har ekspandert kraftig de siste årene, og har uten problemer tatt unna de kontrakter som er inngått.

Han kunne derfor uten problemer øket omsetningen og fortjenesten med kontrakten i denne saken.

Derfor hevder entreprenøren at forbrukeren plikter å betale erstatning for tapt fortjeneste av kontraktssummen, dvs. 15 % av kr. 4.450.000 som utgjør kr. 667.500,-.

Totalt erstatningskrav som fremsettes er kr. $(60.250,-+45.000,-+667.500,-) = \text{kr. } 772.750,-$ som entreprenøren krever at forbrukeren dekker.

2.2.2 Nemndas synspunkter

(1) Vilkår for avbestillingserstatning

Forutsetningen for å kreve erstatning er at det forelå en bindende avtale mellom partene.

I angjeldende sak har partene signert en detaljert byggebeskrivelse med prosjektpris. Nemnda finner at så er tilfelle og bygger på følgende forhold:

Entreprenøren oversender den 19. oktober 2014 et prisoverslag til forbrukeren basert på de skissene han har mottatt.

Etter et møte den 27. oktober sender entreprenøren en e-post til forbrukeren vedlagt et informasjonsskriv «*Infoskriv EAT*». I informasjonsskrivets andre avsnitt «*Bestilling av oppdrag*» fremkommer det at «*Leveransebeskrivelsen/tilbudet er det første kontraktsdokument. Signert byggebeskrivelse/tilbud utgjør en juridisk bindende avtale mellom partene og leveransen kan ikke avbestilles uten å måtte betale erstatning.* Videre fremkommer det at «*Så snart denne avtalen er signert av begge parter vil vi sette i gang med tegninger og planlegging av oppdraget sammen med dere.*» Under avsnittet «*Kontrakt*» i samme informasjonsskriv er det presisert at NS 3425 skal inngås, men at allerede inngåtte avtaler er vedlegg til denne. Videre gjentas det under avsnittet «*Tidsperspektiv*» at «*signert tilbud/beskrivelse er en forpliktende avtale*».

Partene diskuterer deretter alternativ tilbud som entreprenøren utarbeider med målsetting om at prisen skal reduseres, og den 18. november 2015 blir partene enige og signerer pristilbud/beskrivelse. Hver side er gjennomgått og parafert av partene. Entreprenøren gjentar i den forbindelse for forbrukeren at bindende avtale dermed er inngått. Han viser særskilt til «*Infoskriv EAT*» som forbrukeren fikk tilsendt den 27. oktober.

Denne dokumenterte kontakten mellom partene som munner ut i at forbrukeren undertegner og aksepterer tilbudet, fullt vitende om konsekvensene, viser at det foreligger en bindende avtale som forbrukeren ikke ansvarsfritt kan trekke seg fra.

Dette skjedde etter at det før signering var klart opplyst, at signaturen innebar en juridisk bindende avtale og at avbestilling ikke kunne foretas uten å betale erstatning. Neste spørsmål er om forbrukeren har tatt et forbehold om å trekke seg.

Forbrukeren hevder at han signerte fordi han hadde en muntlig avtale om at han kunne trekke seg vederlagsfritt fra samarbeidet dersom skissene ikke ble slik som han ønsket. Entreprenøren er uenig i dette.

Nemnda kan ikke se at forbrukeren kan understøtte sin påstand med faktum i saken. Hvis forbrukeren hadde tatt et så grunnleggende forbehold mot det aksepterte tilbudet, var det nærliggende å gjøre dette på en måte som kunne dokumenteres i ettertid. Forbrukeren får dermed ikke medhold.

På dette grunnlaget har entreprenøren krav på kompensasjon for avbestillingen til forbruker.

(2) Kompensasjonsutmålingen

Som hovedregel vil entreprenøren kunne kreve både vederlag for utført arbeid (men ikke for utforming av tilbud etc før bindende avtale, jf buofl § 44) og erstatning for tapt dekningsbidrag, jf Rt-2003-486 Block Watne-dommen. Sistnevnte type erstatning vil ofte kunne ligge i størrelsesordenen 8 til 12 % av kontraktssummen, men det må avgjøres konkret.

Avbestilling skjedde i foreliggende sak på et svært tidlig tidspunkt. I byggblankett 3425 er det inntatt en regel for de tilfellene at forbrukeren trekker seg ut på et tidlig tidspunkt, jf punkt 14 tredje ledd:

«Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf buofl § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av vederlaget inkludert merverdiavgift, jf. 6.1 ...»

I den aktuelle saken ble det aldri signert en avtale basert på byggblankett 3425. I informasjonsskrivet som entreprenøren oversendte forbrukeren den 27. oktober 2015 opplyses det imidlertid at «*Det vil bli skrevet en kontrakt: Standard Norge 3425. Allerede inngåtte avtaler vil medfølge som vedlegg.*» Dermed måtte forbrukeren kunne forvente at reglene i byggblankett 3425 ble en del av avtalen mellom partene, herunder bestemmelsen om avbestillingsgebyr.

I tilbudet av 18. november 2015 er prisen («Prisoverslag») oppgitt å være 4 450 000 kroner inkl mva, og 5 % av dette beløpet er 222 500 kroner.

Nå har imidlertid entreprenøren fremsatt et forslag til minnelig løsning på 150 000 kroner. Nemda antar at entreprenøren fastholder tilbudet, og siden det er lavere enn avbestillingsgebyret, legges dette beløpet til grunn for beregningen av entreprenørens kompensasjon.

Nemnda kommer derfor til at forbrukerne skal betale 150 000 kroner i kompensasjon til entreprenør for avbestillingen.

3. Konklusjoner

- Forbrukerne skal betale kr. 150.000,- inkludert merverdiavgift for avbestillingen.