



HÅLOGALAND LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 05.10.2015 i Hålogaland lagmannsrett, Tromsø

Saksnr.: 15-069390ASD-HALO

Dommere:

Kst. lagdommer
Lagdommer
Lagdommer

Henriette Nazarian
Inger Lyng
Susann Funderud Skogvang

Ankende part	Pedersen Maling og Flis AS	Advokat Rolf Pedersen
Ankemotpart	Rune Kåre Vittring	Advokat Roar Bårdlund

DOM

Saken gjelder krav om vederlag for utført håndverksarbeid og motkrav om heving og erstatning på grunn av mangler.

I forbindelse med oppføring av en tomannsbolig i Hamna i Tromsø i 2013, innhentet Rune Vittring pristilbud på ulike entreprenørarbeider. Pedersen Maling og Flis AS v/ Peder Pedersen ga 17. juli 2013 pristilbud på maling og flislegging av henholdsvis Berglivegen nr. 38 og 40 (heretter "nr. 38" og "nr. 40"). Pristilbudet ble gitt til Øystein Eikrem, daglig leder i WEM AS. WEM AS hadde ansvar for oppføringen av bygget og videreformidlet tilbudet til Vittring. Tilbudt pris var 529 656 kroner eks. mva. Fliser og materialer til flislegging var ikke inkludert i prisen.

Vittring ønsket å gjøre deler av arbeidet selv for å få lavere pris. Ankende part fremsatte nytt korrigert pristilbud på 255 000 kroner eks. mva per e-post til Eikrem 11. august 2013.

Dette tilbudet ble heller ikke akseptert av Vittring. Etter dialog mottok han et siste korrigert pristilbud per e-post til ham og Eikrem 25. august 2013. Tilbudet lød slik:

"Vedrørende maling og flislegging av tomannsbolig i havna.

Har trekt ut av tilbudet, maling av takene i boligene, men ikke i 3. etasje stue og kjøkken. Inkludert i pristilbudet er maling av tak i 3. etasje, flislegging av 4 bad og to stk. hall. Det er tatt med i tilbudet avretting av 4 bad inkludert materialer. Alle tilleggsprodukter vedrørende bad membraner etc. er inkludert i prisen. (fliser og hjørne lister er ikke med i tilbudet).

Pris på malearbeid inkludert materialer kr. 24.630,- eks. mva. Flisarbeid 4 bad inkludert hjelpematerialer kr. 189.600,- eks. mva.

Tillegg for malingshjelp kr. 400,- eks. mva. pr. time."

Vittring aksepterte dette tilbudet muntlig. Han hadde hjelp av Eikrem til det sparklings- og malingsarbeidet som Pedersen Maling og Flis AS ikke skulle utføre. Vittring sparklet hele nr. 40, malte en god del av flatene i nr. 40 og utførte en del sparkling i nr. 38. Da dette arbeidet ikke ble kvalitetsmessig godt nok, avtalte han med Pedersen Maling og Flis AS at selskapet skulle rette opp i og ferdigstille det arbeidet han hadde påbegynt.

Den 2. september 2013 fakturerte Pedersen Maling og Flis AS 62 500 kroner a-konto. Fakturaen ble betalt av Vittring. Ny a-konto faktura pålydende 62 500 kroner ble sendt 30. september 2013, men ble ikke betalt. Pedersen Maling og Flis AS sendte 3. november 2013 faktura på 422 912 kroner. Fakturaen omfattet restbeløp i henhold til tilbudet og tilleggsarbeid. Denne fakturaen ble heller ikke betalt. Pedersen Maling og Flis AS varslet

først muntlig, og senere skriftlig i e-post 13. november 2013, at arbeidet ville stoppe på grunn av manglende betaling.

Vittring flyttet inn i nr. 40 i slutten av oktober 2013. I e-post 14. november 2013 reklamerte han på arbeidet. Han engasjerte Troms Takst AS til å vurdere mangels- og utbedringsspørsmål. Takstrapport ble avgitt 17. januar 2014, og tilleggsrapport er datert 12. november 2014. Byggtakst Nord AS ble engasjert av Pedersen Maling og Flis AS, og avga rapport 3. april 2014 og tilleggsrapport datert 25. november 2014.

Pedersen Maling og Flis AS innga stevning med krav om vederlag for flis- og malingsarbeidet. Vittring fremmet motsøksmål med krav om heving og erstatning på grunn av mangler ved dette arbeidet.

Nord-Troms tingrett avsa 16. februar 2015 dom med slik domsslutning:

1. *Rune Kåre Vittring frifinnes i hovedsøksmålet.*
2. *Pedersen Maling og Flis AS dømmes til å betale til Rune Kåre Vittring kr 266 000,- tohundreogseksstusen kroner - med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra og med dommen er rettskraftig og til betaling skjer.*
3. *Pedersen Maling og Flis AS dømmes til å betale til Rune Kåre Vittring kr 100 000,- hundretusen kroner – i sakskostnader innen 2 – to – uker fra forkynnelse av denne dom.*

Pedersen Maling og Flis AS anket 16. mars 2015 over tingrettens dom vedrørende bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen. Rune Kåre Vittring innga tilsvaer 22. april 2015.

Pedersen Maling og Flis AS stilte 8. september 2015 garanti, jf. bustadoppføringslova § 12.

Ankeforhandling ble holdt i Tromsø 9. og 10. september 2015. Partene møtte og ga forklaring. Det ble gjennomført befarings med partene og de sakkyndige vitnene til stede, hørt tre vitner og foretatt slik dokumentasjon som rettsboken viser.

Pedersen Maling og Flis AS har i hovedtrekk gjort gjeldende:

Ankende part har krav på betaling for det arbeid som er utført. Det er tilbudet av 25. august 2013 som er akseptert, og etter dette skulle Pedersen Maling og Flis AS male tak i tredje etasje samt flislegge fire bad og to haller. Dette arbeidet er slutført med unntak av siste strøk maling i taket i tredje etasje i nr. 38 og noe flikking, som det må gjøres fradrag for med en dags arbeid til en timepris på 400 kroner eks. mva. Det er vanlig at noe mindre arbeid gjenstår og bemerkes i overtakelsesprotokoll, hvilket også ville blitt gjort i dette tilfellet. Pedersen Maling og Flis AS fikk imidlertid ikke adgang til boligene og ble truet med politianmeldelse. At det nå har gått to år, og ikke lar seg gjøre å flikke uten at det

oppstår fargeforskjeller, må Vittring ha risikoen for. Taket i nr. 40 ble utvidet fordi Vittring benyttet en del av balkongen til å utvide kjøkkenet. Det er ikke krevd tilleggsbetaling for merarbeidet dette medførte, og det kompenserer for manglende flikking.

Tilleggsarbeid med maling er avregnet i henhold til avtalt timepris på 400 kroner, og det bestrides at det er brukt et urimelig høyt antall timer på arbeidet. Vittring påbegynte malingsarbeidet, men det var mislykket og han fullførte det ikke. Det er mer omfattende å rette opp malingsarbeid som ikke er utført på en god nok måte enn å utføre arbeidet fra start. Timelister er fremlagt og gjennomgått, og de ansatte har utvilsomt vært til stede på disse tidspunktene. Vittring ba selv om mer folk. Malingsarbeid omfattet av kontrakten er ikke fakturert som tilleggsarbeid. Til tross for at malingsarbeidet som ankende part har utført i hovedsak er godt nok, mener Troms Takst AS at utbedringskostnadene beløper seg til 212 000 kroner. Fakturert beløp på 176 600 kroner må holdes opp mot dette. Videre har takstmann Tore Haugen gitt uttrykk for at Pedersen Maling og Flis AS har foretatt en moderat avregning. Timeforbruk kan variere noe, og om retten skulle mene at beløpet er noe høyt, gir det ikke grunnlag for reduksjon, jf. LA-2010-83315 hvor det uttales at avviket må være vesentlig i forhold til hva som er gjengs.

Det var ikke et alternativ å la være å rette opp i malingsarbeidet og unnlate å male ferdig. Ettersom det ikke forelå noe handlingsalternativ og malingsarbeidet ikke ville blitt utført billigere av andre fagfolk, kan ikke Pedersen Maling og Flis AS ha brutt plikten til å samrå seg med eller fraråde forbrukeren i bustadoppføringslova § 7 første ledd og § 8.

Tilbudet av 25. august 2013 omfatter ikke flislegging av vaskerom, påstøp over rør på bad og flislegging av bod. Tilleggene som er krevd er rimelige, og det er ikke grunnlag for å gjøre fradrag. For vaskerommet ble dette støttet av forklaringen til takstmann Nikolaisen i Troms Takst AS. Han bekreftet også at det fort blir kostbart med 4 cm påstøp. For boden er det avregnet med samme enhetspris som øvrig flislegging, og beløpet er følgelig ikke for høyt.

Ankende part aksepterer et prisavslag tilsvarende kostnadsoverslaget i Byggtakst Nord AS' tilleggsrapport pålydende 65 300 kroner. Beløpet er trukket fra i påstanden. Arbeidet for øvrig er utført på faglig godt vis, jf. bustadoppføringslova § 7 og er også i samsvar med de offentligrettslige krav som stilles, jf. loven § 25 annet ledd, jf. TEK 10 § 13-20 som regulerer krav til bad. Veiledningene til forskriften er ikke offentligrettslige bestemmelser. Det samme gjelder Byggforsks detaljblad.

For øvrig er det merkelig at Troms Takst AS sin rapport ikke er nevnt eller vist til i salgstaksten for nr. 38. Manglene som anføres har ikke påvirket teknisk verdi.

Det er nedlagt slik påstand:

I hovedsøksmålet:

1. Rune Kåre Vittring dømmes til innen 14 dager å betale Pedersen Maling og Flis AS kr 420 112, 50 med tillegg av lovens morarente fra dato for garantistillelse frem til betaling skjer.
2. Rune Kåre Vittring dømmes til å erstatte Pedersen Maling og Flis AS saksomkostninger for tingrett og lagmannsrett.

I motsøksmålet:

1. Ankende part frifinnes.
2. Rune Kåre Vittring dømmes til å erstatte Pedersen Maling og Flis AS saksomkostninger for tingrett og lagmannsrett.

Rune Kåre Vittring har i hovedtrekk gjort gjeldende:

Tingrettens bevisbedømmelse, rettsanvendelse og saksbehandling er i all hovedsak korrekt, og tingretten har kommet til riktig resultat.

I vurderingen av hva det aksepterte tilbudet av 25. august 2013 omfatter, må det også ses hen til tilbudet av 17. juli 2013. Den eneste forskjellen fra det opprinnelige tilbudet er at Vittring skulle male alt unntatt takene i tredje etasje selv. Det øvrige var en del av tilbudet, herunder at arbeidet skulle utføres etter våtromsnormen. Vittring kunne forvente at preaksepterte løsninger skulle legges til grunn. Den profesjonelle part burde ha uttrykt seg klarere dersom dette ikke var meningen.

Pedersen Maling og Flis AS har ikke utført arbeidet på faglig godt vis. Manglene utgjør vesentlig kontraktsbrudd og gir rett til heving. Vittring krever erstatning for utgifter til utbedring, tap ved salg av den ene boligen og kostnader til erstatningsbolig i den tiden manglene utbedres, totalt 266 000 kroner, jf. tingrettens resultat.

I nr. 38 foreligger det mangel ved utførelsen av gulvet i gangen fordi det er en helning på over 3 mm. Dette er et markert avvik som medfører at vann legger seg ved inngangspartiet i gangen. I tillegg er det sprang i flisene. Det er ikke hensiktsmessig med lokal utbedring av dette, men oppretting i henhold til Troms Takst AS sin rapport. Videre er det for lite fall på badet i første etasje i nr. 38, jf. kravene i Byggforsks detaljblad 541.805 punkt 25. Lokal utbedring er ikke aktuelt. Det er ikke noen flislegger som vil bytte ut bare enkelte fliser og garantere for resultatet. Ankende part har ikke dokumentert at en slik løsning er akseptabel. Takstmannen som utarbeidet salgstaksten for nr. 38 var kjent med manglene fordi han var forespurt om å vurdere manglene og utarbeide rapport slik Troms Takst AS nå har gjort.

Vittring fikk ikke salg over takst som forventet, hvilket kan skyldes manglene som han opplyste om i egenerklæringen.

For nr. 40 foreligger mangler ved to bad, vaskerom og gang. Manglene er beskrevet i tingrettens dom og i Troms Takst AS' rapport, som Vittring viser til både med hensyn til manglenes omfang, utbedringsmåte og kostnader til dette. Under utbedringen vil det være behov for å flytte ut i en erstatningsbolig. Ved utbedring av bad vil det bli mye støv og støy selv om man tar ett bad om gangen. Det kreves derfor erstatning på 22 000 kroner per måned i tre måneder.

Pedersen Maling og Flis AS har utført langt mer tilleggsarbeid enn det som var forespeilet ved avtaleinngåelsen. Vittring anslo det avtalte tilleggsarbeidet til omtrent 40-50 000 kroner inkl. mva. I stedet ble det fakturert 176 000 kroner. Dette utgjør et brudd på entreprenørens plikt til å samrå seg med forbrukeren etter bustadoppføringslova § 7 første ledd og på entreprenørens frarådingsplikt etter § 8. Vittring kunne ikke skjønne at det ville bli så dyrt. Det må stilles krav om at timelistene spesifiserer hva som gjelder avtalt arbeid og hva som gjelder tilleggsarbeid. Pedersen Maling og Flis AS må ha risikoen når dette ikke er gjort. At utbedringen Troms Takst AS omtaler i sin rapport høres dyr ut må ses i sammenheng med at alt må males på nytt for å få et tilfredsstillende resultat.

Flislegging av vaskerom og bod var inkludert i det opprinnelige tilbudet, og det er ikke inngått avtale om tillegg for dette. Omprosjekteringen medførte bare at plasseringen av døren ble endret. Ankende part burde uttrykt seg klarere og nedfelt det skriftlig hvis vaskerommet ikke lenger skulle være inkludert. Videre er det kun Peder Pedersen som har forklart at det ble inngått tilleggsavtale om avretting av badegulv til 26 400 kroner. Vittring vedkjenner seg ikke en slik avtale.

Timetallet for malingsarbeidet er for høyt. I tillegg er 7,5 timer av kontraktsarbeidet fakturert som tilleggsarbeid, jf. maler Erlandsens forklaring. Dette må trekkes fra. Videre må det gjøres fradrag for at det mangler ett strøk maling i takene i både nr. 38 og 40.

Ankemotpartens utgifter til utbedring overstiger det krav den ankende part har mot ham, og Vittring har rettmessig holdt tilbake betaling for mesteparten av ytelsen, jf. bustadoppføringslova § 31. Videre hadde ankende part ikke stilt entreprenørgaranti, og Vittring har derfor aldri hatt noen plikt til å betale for tjenesten.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Rune Kåre Vittring tilkjennes sakens kostnader for lagmannsretten.

Lagmannsretten bemerker:

Vittring fikk råd om at det ville bli billigere å få arbeidet utført uten bruk av totalentreprenør. Han innhentet derfor tilbud fra flere entreprenører, og inngikk avtale med WEM AS om snekkerarbeidene. Daglig leder i WEM AS, Øystein Eikrem skulle ifølge Vittrings forklaring koordinere de øvrige entreprenørene, selv om dette etter Vittrings vurdering viste seg å fungere dårlig.

Partene har inngått fastprisavtale om flislegging av to haller og fire bad samt maling av takene i tredje etasje i nr. 38 og nr. 40, jf. det aksepterte tilbudet av 25. august 2013. For tilleggsarbeid med maling er det avtalt pris på 400 kroner eks. mva. per time.

Lagmannsretten benytter samme benevnelse av etasjene i nr. 38 og 40 som i tilbudet, det vil si første, andre og tredje etasje, selv om det er brukt annen benevnelse i rapportene.

Om vederlagskravet for arbeid omfattet av tilbudet

Lagmannsretten har kommet til at de arbeider som det er fakturert tillegg for, ikke er inkludert i fastpristilbudet og at ankende part ble bedt om å utføre dette tilleggsarbeidet. Dette gjøres rede for i neste punkt i tilknytning til vederlagskrav for tilleggsarbeid.

Arbeidet som er omfattet av fastpristilbudet er i all hovedsak utført, men lagmannsretten finner det på bakgrunn av maler Erlandsens forklaring sannsynliggjort at det mangler ett strøk maling i taket i tredje etasje i nr. 38, og at det skal gjøres fradrag for dette. Erlandsen forklarte at han brukte 7,5 timer på ett strøk i taket. Avtalt timepris er 400 kroner eks mva. Lagmannsretten kommer til at det skal gjøres fradrag med 3 750 kroner inkl. mva. I tillegg gjensto noe flikking i nr. 38 og nr. 40, jf. forklaringen til Pedersen og Erlandsen, samt at det normalt vil være behov for å flikke på overgangene mellom vegger og tak etter ett år, fordi materialene ikke har tørket tilstrekkelig når malingen utføres og normalt vil sprekke opp noe. Ettersom det nå er gått i underkant av to år siden malingsarbeidet ble avsluttet, vil flikking kunne medføre at det oppstår fargeforskjeller. Av bevisførselen fremgikk at Vittring har nektet Pedersen Maling og Flis AS å utføre utbedringsarbeid og truet med anmeldelse. Det er for lagmannsretten ikke sannsynliggjort at Vittring hadde grunn til å nekte utbedring, og Vittring må følgelig ha risikoen for at flikking ikke lenger vil gi et godt resultat. Ankende part har på den ene side akseptert et prisavslag pålydende 5 000 kroner inkl. mva. for flikking. I prosedyren anførte imidlertid Pedersen Maling og Flis AS at det ikke er fakturert tillegg for at arealet som skulle males økte sammenholdt med tegningen, fordi kjøkkenet ble noe utvidet, og at dette kompenserer for manglende flikking. Pedersen Maling og Flis AS var imidlertid på befarig i nr. 40 før tilbudet ble gitt, og må anses å ha gitt tilbud ikke bare basert på tegningene, men også på det som kunne observeres. Lagmannsretten fastsetter kostnadene til flikking i nr. 38 og nr. 40 skjønnsmessig til 5000 kroner inkl. mva.

Om vederlagskravet for tilleggsarbeidet

Partene har avtalt timepris på tilleggsarbeid til 400 kroner eks mva. for malingsarbeid. Vittring har anført at det er overfakturert for malingsarbeidet og at frarådingsplikten er brutt. Vittring skulle gjøre dette malerarbeidet selv med bistand fra Eikrem. Han forklarte at han fikk opplæring og bistand av Eikrem. Ifølge Vittring ble det påført sparkel i overgang mellom gipsplatene på veggene, lagt på strimler og sparklet over. De la ikke strimler i overgangene mellom vegger og tak, da han anså at overgangene var en del av jobben Pedersen Maling og Flis AS skulle utføre. De benyttet malesprøyte lånt av ankende part til grunning og maling, men sprøyten fungerte ifølge Vittring ikke slik den skulle. Han forklarte at de ikke hadde tynnet ut malingen under arbeidet i første og andre etasje, men at dette ble gjort i tredje etasje, og at resultatet likevel ikke ble bedre. Vittring mener at han fikk tilbakemelding fra ansatte i Pedersen Maling og Flis AS om at arbeidet han hadde gjort selv var ganske bra, selv om noe måtte gjøres om igjen. Han så at de fjernet strimler på veggene.

Pedersen og Erlandsen forklarte imidlertid at strimlene var limt på, ikke festet med sparkel slik det skal gjøres for å unngå at det sprekker, og at det medførte mye oppsprekking. Videre forklarte de at det ikke var brukt rulle til å fordrive maling som var sprøytet på, hvilket medførte at veggene måtte slipes. Når det slipes oppstår det lett nye sprekker. Det ble også nødvendig å skjære opp, fjerne lim og sparkle på nytt en rekke steder.

Dersom det er fakturert flere timer enn det er benyttet, må vederlaget settes ned. Vittring har imidlertid ikke anført at malerne ikke var til stede og arbeidet i tiden det er fakturert for, og bevisførselen gir heller ikke grunnlag for en slik slutning. Hvorvidt lagmannsretten kan nedsette vederlaget hvis det er høyere enn gjengs pris, er usikkert. I motsetning til håndverkertjenestelova §§ 32 og 33 bestemmer ikke bustadoppføringslova §§ 41 og 42 at det skal faktureres gjengs pris. I LB-2013-16536 kom Borgarting lagmannsrett til at det i lys av det nære slektskapet mellom bestemmelsene måtte være anledning til å vurdere nedsettelse på slikt grunnlag med utgangspunkt i bustadoppføringslovas bestemmelser. I LA-2010-83315 la Agder lagmannsrett implisitt til grunn at kravet kunne nedsettes, men konkluderte med at det ikke var grunn til det fordi timetallet ikke avvek vesentlig fra det som måtte anses som gjengs eller normalt i bransjen. På denne bakgrunn legger lagmannsretten til grunn at vederlagskravet kan nedsettes dersom timetallet er vesentlig for høyt sammenlignet med hva som er vanlig i bransjen.

Lagmannsretten er kommet til at ankende parts tidsbruk ikke avviker vesentlig fra det som er vanlig i bransjen. Det opprinnelige tilbudet fra Pedersen Maling og Flis AS gir en indikasjon på pris. Etter lagmannsrettens vurdering medførte det forhold at ankende part måtte rette opp i arbeid Vittring hadde gjort selv, at arbeidet ble mer arbeidskrevende enn om ankende part hadde utført dette arbeidet selv fra starten av. Det bemerkes at verken Vittring eller Eikrem, som skulle bistå ham, er malere. At Troms Takst AS i sin rapport legger til grunn at utbedringskostnader for maling i nr. 38 og nr. 40 totalt beløper seg til

212 600 kroner eks. mva., mens ankende part har fakturert 176 600 kroner eks. mva for malerarbeid som ikke var omfattet av tilbudet, indikerer også at prisen ikke er for høy. Dette støttes også av Byggtakst Nord AS' vurdering. At timelistene burde ha vært noe mer presise rokker ikke ved dette, særlig sett hen til at Vittring var på stedet og så malerne utføre arbeid og snakket med dem jevnlig. Det må imidlertid gjøres et fradrag på 7,5 timer som Erlandsen brukte til å male tak i tredje etasje. Det er noe uklart om dette er fakturert som tilleggsarbeid, og ankende part må ha risikoen for at det ikke er spesifisert i Erlandsens timelister om arbeidet gjaldt tilleggsarbeid eller kontraktsarbeidet. Dette utgjør 3 750 kroner inkl. mva.

Lagmannsretten finner ikke at ankende part har brutt frarådingsplikten etter bustadoppføringslova § 8 ettersom den bare kommer til anvendelse hvis forbrukeren ikke var tjent med å få arbeidet utført. Ettersom malingsarbeidet Vittring utførte i stor grad måtte utbedres og ikke var ferdigstilt, var det ikke et alternativ å la være å utbedre og male ferdig.

For det øvrige tilleggsarbeidet er det ikke inngått avtale om pris. Etter § 42 annet ledd kan tilleggsbetaling uten særskilt avtale kreves dersom krav er fremsatt i forbindelse med krav om tilleggsarbeid eller i den grad forbrukeren måtte skjønne at tilleggsarbeidet ville føre til et slikt krav. Vederlaget skal ifølge tredje ledd i tilfelle justeres på grunnlag av nødvendig kostnadsøkning med tilsvarende endring av entreprenørens påslag. Lagmannsretten legger til grunn at Vittring måtte skjønne at alt av tilleggsarbeid ville føre til en økning i kravet. I det følgende gjøres rede for hvorfor lagmannsretten har kommet til at det er tale om tilleggsarbeider og om tilleggsfaktura er basert på nødvendig kostnadsøkning med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

Vittring har anført at bodarealet opprinnelig var en del av hallen og derfor var inkludert i tilbudet, selv om den senere ble skilt ut til en bod. Av de fremlagte opprinnelige tegninger fremgår imidlertid at det var inntegnet bod. Den kan derfor ikke ha vært omfattet av tilbudet, og arbeidet kan tilleggsfaktureres. Prisen på 4 000 kroner er ikke bestridt, og lagmannsretten finner at det er fakturert for nødvendig kostnadsøkning med entreprenørens påslag.

Når det gjelder vaskerom var dette inkludert i opprinnelig tilbud, både fordi tilbudet etter sin ordlyd gjaldt samtlige våtrom og fordi det var spesifisert at dette inkluderte "vask/teknisk rom i leilighet mot sør". Av det aksepterte tilbudet fremgår at det gjelder fire bad og to haller. Den endrede ordlyden i tilbudet tilkjenner klart at vaskerom ikke er inkludert. Vittring har bedt om at dette også skulle flislegges, og Pedersen Maling og Flis AS kan følgelig fakturere særskilt for dette. Prisen er ikke bestridt, takstmann Nikolaisen fra Troms Takst AS forklarte at prisen er rimelig, og lagmannsretten anser at det er fakturert for nødvendig kostnadsøkning med entreprenørens påslag.

Påstøp over rør for vannbåren varme på bad er ikke inkludert i tilbudet, som kun gjaldt avretting. Dette er partene enige om. Vittring bestrider imidlertid at han i ettertid har inngått avtale om påstøp med ankende part. Pedersen forklarte at rørene ikke var støpt inn da ankende part skulle begynne med flislegging av badet, og at rørleggeren hadde forlatt stedet. Da det hastet for Vittring å få huset ferdigstilt, jf. også Vittrings forklaring, ble det avtalt med Eikrem at Pedersen Maling og Flis AS skulle utføre dette arbeidet, jf. Pedersens forklaring. På bakgrunn av at arbeidet måtte utføres før flislegging kunne skje, at det hastet for Vittring og at Vittring benyttet Eikrem som mellommann og koordinerende på stedet, finner lagmannsretten at det er inngått bindende avtale om dette tilleggsarbeidet. Vittring har anført at det uansett er fakturert for mye for dette arbeidet. Pedersen forklarte at det går med mye kostbar masse for å støpe 4 cm, og takstmann Nikolaisen forklarte at det fort blir dyrt med slik påstøp. Lagmannsretten finner at det er fakturert for nødvendig kostnadsøkning med entreprenørens påslag.

Lagmannsretten er etter dette kommet til at Pedersen Maling og Flis AS har krav på betaling som fakturert – og ikke betalt – på 485 412,50 kroner inkl. mva. med fradrag for 12 500 kroner inkl. mva., det vil si 472 912,50 kroner inkl. mva.

Innledende om mangler

Det neste spørsmålet er om det foreligger mangler ved det utførte arbeidet. Det er ikke bestridt at Vittring reklamerte innen rimelig tid, og lagmannsretten legger dette til grunn.

Når annet ikke er avtalt, foreligger det mangel dersom entreprenøren ikke har utført arbeidet på faglig god vis, jf. bustadoppføringslova § 7, eller resultatet ikke er i samsvar med offentligrettslige krav i lov eller forskrift, jf. § 25. Veiledninger i Byggforsks detaljblad er ikke bindende. Det samme gjelder kravene i NS 3420, som må vedtas av partene for å komme til anvendelse, hvilket ikke er gjort her. Lagmannsretten vil likevel se hen til disse referansenormene fordi de kan belyse hva som anses som faglig god utførelse. Vesentlige avvik fra referansenormene kan utgjøre mangler, men det må også ses hen til den praktiske og estetiske betydningen av manglene.

For våtrommene har imidlertid Vittring anført at partene har avtalt at kravene i våtromsnormen skal gjelde og at dette følger av det første tilbudet som ble gitt. Første tilbud fra Pedersen Maling og Flis AS var langt mer omfattende enn det tilbud Vittring til slutt aksepterte. I det aksepterte tilbudet vises til at maling – unntatt takene i tredje etasje – er trukket ut av tilbudet, altså av tidligere tilbud. Ordlyden kan forstås slik at innholdet i det opprinnelige tilbudet for øvrig gjaldt, herunder vedtakelsen av våtromsnormen. Lagmannsretten finner det imidlertid sannsynliggjort at dette ikke var partenes felles forståelse. I vurderingen har lagmannsretten blant annet sett hen til at våtromsnormen ikke ble fulgt av rørleggerne, hvilket er en forutsetning for at flislegger skal kunne følge den. Videre har Vittring ikke gjort gjeldende andre mangler som følge av brudd på våtromsnormen, f.eks. manglende dokumentasjon, verken underveis i arbeidet eller for

tingrett eller lagmannsrett. Pedersen har forklart at våtromsnormen etter avtale med Eikrem ble gått bort fra av samtlige håndverkere, og at dette ble diskutert i et møte i slutten av august som Vittring deltok på. Vittring har benektet dette. Lagmannsretten finner det ikke avgjørende om Vittring var til stede, sett hen til de nevnte forhold som taler mot at han forstod avtalen slik at våtromsnormen gjaldt, samt at han uansett har risikoen når han har valgt å bruke Eikrem som mellommann.

Lagmannsretten har kommet til at det foreligger enkelte mangler, jf. nærmere nedenfor, men at disse samlet ikke utgjør et vesentlig kontraktsbrudd, og at det dermed ikke er grunnlag for heving etter bustadoppføringslova § 34. Ankende part har erkjent at det skal gis prisavslag for erkjente mangler, jf. bustadoppføringslova § 33, og lagmannsretten legger dette til grunn. Prisavslag skal i utgangspunktet tilsvare utbedringskostnadene, jf. bustadoppføringslova § 33 annet ledd første punktum. Hvis utbedringskostnadene blir urimelig høye sammenholdt med mangelens betydning, skal prisavslaget tilsvare den verdireduksjon mangelen medfører, jf. bestemmelsens annet ledd annet punktum.

Lagmannsretten gjør i det følgende først rede for hvilke mangler som anses sannsynliggjort og om prisavslag skal tilsvare utbedringskostnader eller verdireduksjon. Deretter utmåles prisavslaget samlet.

Mangler ved nr. 38

Vittring har solgt denne boligen. I den forbindelse ble det utarbeidet verdi- og lånetakst av 10. februar 2014 og egenerklæring av 19. februar 2014. Begge er utarbeidet etter at taksten fra Troms Takst AS av 17. januar 2014 var klar. Vittring forklarte at han orienterte taktsmannen om manglene, men at han ikke ga ham rapporten fra Troms Takst AS. I verdi- og lånetaksten er det kun gjort fradrag med 1 % for teknisk verdi, altså har de anførte mangler ikke hatt betydning for vurderingen av teknisk verdi. Troms Takst AS' rapport er ikke lagt ved eller henvist til i taksten. I egenerklæringen har Vittring opplyst at badet i underetasjen mangler 2-3 mm fall til hovedsluk og at flisleggingen har noen kosmetiske feil. Boligen ble solgt til takst pålydende 6 300 000 kroner.

For hall i første etasje ble det på befaring påvist en helning på 5 mm. Gulvet er noe lavere ved inngangsdøren enn lenger inn i hallen. Dette er et avvik fra kravet i NS 3420 på +/- 3 mm over 2 meter. Slik lagmannsretten vurderer det representerer ikke skjevheten strukturelle eller funksjonelle problemer for bygget. Det er ikke tale om et våtrom. Ved vannsøl fra skotøy og våte plagg, er det tale om mindre mengder vann som erfaringsmessig blir liggende på ett sted inntil det tørker opp selv på et gulv som er helt plant. Videre er det varmekabler i gulvet som fører til at vannsøl tørker fort opp. Ved befaringen ble det konstatert at helningen i praksis ikke er synbar, og dermed ikke har estetisk betydning. Det foreligger ikke mangel.

For bad i første etasje er det anført at fall mot sluk er for lite. Følgende funksjonskrav fremgår av TEK 10 § 13-20 første ledd og annet ledd bokstav a:

"(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens.

(2) Følgende skal minst være oppfylt:

a) Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk."

Etter Byggforsks detaljblad 541.805 punkt 25 skal det være høydeforskjell på 25 mm mellom overkanten av gulvmembranen ved terskelen og toppen av slukrista på hovedsluket. Takstmennene var uenige om hvordan målingen skal foretas. Med Troms Takst AS' målemetode, målt fra overflaten av flisene ved døra til midt i risten over hovedsluk, er fallet 20 mm til hovedsluk og 5 mm til hjelpesluk. Med målemetoden til Byggtakst Nord AS er fall til hovedsluk 26 mm mens fall til hjelpesluk er 11 mm. Takstmann Haugen mente at dette er riktig målemetode fordi det må forutsettes at det er lagt membran opp på terskel, slik det er vanlig å gjøre, og at vann må stå høyere enn terskelen for å renne ut av badet. Lagmannsretten finner ikke at målemetoden er avgjørende. På befaringen ble dusjen satt på med lukkede dusjdører, og vannet rant ned i hovedsluken. Gulvet har således tilstrekkelig fall mot hovedsluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen, jf. funksjonskravet i TEK 10 § 13-20 annet ledd bokstav a.

For hjelpesluken er fallet betydelig mindre. Ettersom det er en hjelpesluk og denne har fall videre mot hovedsluk, finner lagmannsretten det ikke sannsynliggjort at kravet i TEK 10 § 13-20 første ledd om at det ikke skal oppstå skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl og lekkasjevann ikke er oppfylt. Det foreligger dermed ingen mangel ved utformingen av fall til sluk på dette badet.

Ankende part har erkjent at det foreligger fire sprang mellom fliser på badegulvet på mellom 1-2 mm og at dette utgjør en mangel, hvilket lagmannsretten legger til grunn. Mangelen er imidlertid beskjedent. Lagmannsretten viser til at det er et lite avvik fra normen i Byggforsks detaljblad 520.008 i punkt 52 hvor største tillatte sprang mellom fliser er oppgitt å være 1 mm for mindre fliser og mosaikk og 2 mm for heller og plater og bemerker at det ifølge de sakkyndige vitnene ikke er avklart hvor grensen mellom mindre fliser og heller/plater går. Av punkt 22 i detaljbladet fremgår at det er tillatt å skille mellom viktige og mindre viktige avvik, og at avvik uten praktisk betydning bør aksepteres selv om de går ut over grensene. Vittring hadde også vansker med å påvise hvor sprangene befant seg. En utbedring vil bli kostbar. Etter lagmannsrettens syn vil en lokal utbedring

ikke gi sikkerhet for at membranen ikke punkterer og at det senere kan oppstå vannskader på badet. At membranen anføres å kunne skjøtes hvis den punkteres fordi den har fiberforsterkning, medfører ikke at lokal utbedring er tilfredsstillende. Kostnadene ved å utbedre mangelen vil imidlertid bli urimelig høy sammenholdt med mangelens betydning, og mangelen har ikke ført til besparelser for ankende part. Det skal derfor beregnes prisavslag for verdireduksjonen som mangelen medfører, jf. bustadoppføringslova § 33 annet ledd annet punktum.

Lagmannsretten vurderer det slik at det ikke foreligger mangler ved malingsarbeidet. Ved påføring av ett strøk i taket og flikking av overgang mellom tak og vegger, som hensyntatt ovenfor, vil arbeidet være kontraktsmessig.

Mangler ved nr. 40

I første etasje ble det i hallen påvist en svakke (svai) i gulvet ved skyvedørsgarderoben, hvor målingene viste noe mer enn 3 mm avvik, men ikke over 4 mm. Ankende part har erkjent at dette utgjør en mangel, hvilket lagmannsretten legger til grunn. Avviket fra kravet i NS 3420 på +/- 3 mm over 2 meter er beskjedent. Ettersom en skyvedørsgarderobe kan justeres for å hensynta dette, har avviket svært liten praktisk betydning og avviket har beskjeden, om noen, estetisk betydning. Det er anført at det også er mangel i form av sprang, men slike ble ikke påvist under befaringen og er heller ikke erkjent. Sprang anses derfor ikke sannsynliggjort. Prisavslag fastsettes etter bustadoppføringslova § 33 annet ledd annet punktum.

Fallet på badegulvet i første etasje er tilstrekkelig, men har et motfall som medfører at vann samler seg foran sluken og blir liggende. Dette medfører at funksjonskravet i TEK 10 § 13-20 annet ledd bokstav a ikke er oppfylt, og at det foreligger en mangel, jf. bustadoppføringslova § 7, jf. § 25. Mangelen er også erkjent.

En lokal utbedring slik Byggtakst Nord AS foreskriver, vil ikke være tilfredsstillende, jf. ovenfor. Lagmannsretten kommer derfor til at badet må utbedres ved at alle fliser på vegger og gulv fjernes, gulvet avrettes i det aktuelle området for korrekt fall, ny membran og nye fliser legges, slik Troms Takst AS beskriver. Med denne utbedringsmåten vil også sprang mellom fliser utbedres. Det er følgelig ikke nødvendig for lagmannsretten å drøfte sprangene nærmere.

I andre etasje er det anført at det er feil fall på gulv fra dør til sluk på badet. Pedersen forklarte at dette skyldes at dusjveggen ikke er plassert slik den skulle etter de opprinnelige tegningene. På befaringen ble dusjen satt på med fullt trykk på vannet. Selv etter mer enn fem minutter var det begrenset hvor langt ut over badegulvet vannet rant, og det rant ikke på utsiden av dusjveggen. Da dusjen ble slått av rant vannet ned i sluk. Ankende part har erkjent at forholdet utgjør en mangel. Ettersom vannet i all hovedsak renner ned i sluk i brukssituasjonen, er det ikke behov for en utbedring hvor det gjøres endringer på fall. Etter

lagmannsrettens syn vil en utbedring med montering av glassdør i ramme med fast terskel være en tilfredsstillende utbedringsmåte.

I tillegg er det anført at det er sprang mellom fliser på vegger og gulv på dette badet. Når det gjelder sprang på vegger er dette ikke erkjent av ankende part. På befaringen ble kun ett sprang over blandebatteriet over badekaret påvist. Spranget var litt over 2 mm. På grunn av plasseringen har dette spranget verken funksjonell eller estetisk betydning, og lagmannsretten finner ikke at spranget utgjør en mangel. Ankende part har erkjent at det er ett sprang på gulvet som er over 2 mm, og dermed over angitt tillatt avvik i Byggforsks detaljblad. Av rapporten til Troms Takst AS fremgår ikke om det er tale om ett eller flere sprang, men på befaring ble det påvist ett sprang som var plassert omtrent midt på badegulvet. Dette spranget har praktisk betydning fordi det er merkbart og lett å komme borti i brukssituasjonen. Ettersom lokal utbedring ikke er tilfredsstillende, jf. ovenfor, blir kostnadene ved utbedring urimelig høye sammenholdt med mangelens betydning. Prisavslag fastsettes derfor etter bustadoppføringslova § 33 annet ledd annet punktum.

For vaskerom i andre etasje er det anført at det ikke er tilstrekkelig fall mot sluk. Fallet er målt til 10 mm fra overkant av fliser ved dørterskel til sluket. På befaringen ble det påvist at det ikke er lagt membran over terskel. Ankende part mener at fallet er tilstrekkelig til å oppfylle funksjonskravet i TEK 10, fordi lekkasjevann vil ledes til sluk, og dette støttes av takstmann Haugens forklaring. Takstmann Nikolaisen mente at det foreligger en mangel, men begrunnet ikke dette ut over at fallet var mindre enn 25 mm. Det er for lagmannsretten uklart om større fall vil være avgjørende for at sluken på vaskerommet skal kunne ta unna lekkasjevann. Ettersom det er den som påberoper en mangel som har bevisbyrden for at det foreligger mangel, kommer lagmannsretten til at det ikke foreligger en mangel ved vaskerommet.

Lagmannsretten vurderer det slik at det ikke foreligger mangler ved malingsarbeidet. Ved flikking av overgang mellom tak og vegger og på deler av veggene som hensyntatt ovenfor, vil arbeidet være kontraktsmessig.

Utmåling av prisavslag

Lagmannsretten fastsetter prisavslaget skjønnsmessig. I vurderingen har lagmannsretten tatt utgangspunkt i kostnadsoverslaget i Troms Takst AS' rapport for utbedring av badet i første etasje i nr. 40. Overslaget på 82 200 kroner eks. mva. er imidlertid noe høyt, særlig sett hen til vederlaget til ankende part for å flislegge fire bad og to haller, selv om det tas hensyn til at det nå skal gjøres et rivingsarbeid først og at fliser ikke var inkludert i tilbudet. Videre har lagmannsretten tatt utgangspunkt i kostnadsoverslaget i Byggtakst Nord AS' rapport for badet i andre etasje i nr. 40. Hensyntatt verdireduksjonen for øvrige mangler, fastsetter lagmannsretten det samlede prisavslag skjønnsmessig til 110 000 kroner inkl. mva.

Lagmannsretten finner det ikke sannsynliggjort at mangelsutbedringen medfører ulemper av en slik karakter at det er behov for å flytte ut av boligen mens arbeidet pågår.

Vittring har holdt tilbake 472 912,50 kroner inkl. mva. Prisavslaget for manglene utgjør 110 000 kroner inkl. mva. Gjenstående beløp som Vittring skal betale utgjør avrundet til nærmeste hele krone 369 913 kroner. Partene er enige om at det skal svares forsinkelsesrenter av dette beløpet fra dato for garantistillelse – 8. september 2015 – og lagmannsretten legger dette til grunn.

Sakskostnader

Det samlede utfall er avgjørende når saken som her gjelder flere krav mellom samme parter, jf. tvisteloven § 20-2 annet ledd annet punktum. Pedersen Maling og Flis AS har i påstanden i hovedsøksmålet gjort fradrag for prisavslag for erkjente mangler og lagt ned påstand om frifinnelse i motsøksmålet. Ankende part har fått medhold i at vederlagskravet med fradrag for prisavslag utgjør 369 913 kroner. På denne bakgrunn kommer lagmannsretten til at Pedersen Maling og Flis AS har fått medhold i det vesentlige og vunnet saken, og har krav på full erstatning av sine sakskostnader. Lagmannsretten har vurdert, men ikke funnet at tungtveiende grunner gjør det rimelig å frita Rune Vittring helt eller delvis for erstatningsansvar etter tvisteloven § 20-2 tredje ledd. Advokat Pedersen har lagt frem sakskostnadsoppgave pålydende 188 447,25 kroner for lagmannsretten, hvorav salæret utgjør 142 200 kroner og det resterende beløp på 46 247,25 kroner er utlegg til sakkyndig vitne. I tillegg kommer rettens gebyr på 23 220 kroner. Rune Vittring har ikke hatt innvendinger mot kravet, og lagmannsretten legger kostnadene til grunn som nødvendige og rimelige, jf. tvisteloven § 20-5. Sakskostnader for lagmannsretten tilkjennes med 211 667 kroner.

Når lagmannsrettens resultat legges til grunn, jf. tvisteloven § 20-9 annet ledd, har ankende part vunnet saken også for tingretten. Advokat Pedersens kostnadsoppgave for tingretten var på 229 941 kroner, hvorav salæret utgjør 167 400 kroner og utgiftene til bistand fra Byggtakst Nord AS 62 541 kroner. I tillegg kommer rettens gebyr på 6 880 kroner. Rune Vittring fremmet i e-post 9. desember 2014 innvendinger mot kostnadene til takstmann. Det er fremholdt at kravet er vesentlig høyere enn hva Troms Takst AS krevde, at det ikke har vært nødvendig med bruk av tre ulike takstingeniører og at utgiftene dermed er for høye. Til sammenligning var Vittrings utgifter til bistand fra Troms Takst AS for tingretten 38 788 kroner. Lagmannsretten har vurdert om kravet bør nedsettes, men har kommet til at kostnadene legges til grunn som nødvendige og rimelige, jf. tvisteloven § 20-5. Dette fordi Byggtakst Nord AS sitt arbeid for tingretten var noe mer omfattende enn Troms Takst AS sitt arbeid. Førstnevnte måtte i tillegg til å besiktige eiendommen gjennomgå og kommentere rapporten utarbeidet av Troms Takst AS. Arbeidet anses nødvendig for å få saken godt nok opplyst. Sakskostnader for tingretten tilkjennes med 236 821 kroner.

Dommen er enstemmig.

DOMSSLUTNING

1. Rune Kåre Vittring betaler 369 913 – trehundreogsekstinitusenihundreogtrenten – kroner med tillegg av forsinkelsesrente fra 8. september 2015 til betaling skjer til Pedersen Maling og Flis AS.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Rune Kåre Vittring 211 667 – tohundreogellevetusensekshundreogsekstisyv – kroner til Pedersen Maling og Flis AS.
3. I sakskostnader for tingretten betaler Rune Kåre Vittring 236 821 – tohundreogtrettisekstusenåttehundreogtjueen – kroner til Pedersen Maling og Flis AS.
4. Oppfyllelsesfristen er to – 2 – uker fra dommens forkynnelse.

Henriette Nazarian

Inger Lyng

Susann Funderud Skogvang