



ØVRE ROMERIKE TINGRETT

DOM

Avsagt: 02.12.2014 i Øvre Romerike tingrett,

Saksnr.: 13-053248TVI-OVRO

Dommer: Tingrettsdommer Ola Trygve Holt

Meddommere: Takstmann/murmester/ingeniør Hans Kr. Vangen
Karl-Gisle Skjelbostad

Saken gjelder: Feil og mangler ved oppføring av tre eneboliger i Nes kommune

Belkacem Yougil

Advokat Tore Ernst Brath

mot

Krog Bygg & Eiendom AS

Advokat Egil Brå Oksavik

DOM

Saken gjelder erstatningskrav fra byggherre mot entreprenør for mangelfullt utførte betongarbeider på tre eneboliger.

Belkacem Yougil (byggherren/Yougil) er byggherre for tre eneboliger han bygget på egen tomt i Fenstad i Nes. Det er tre identiske betong/murhus i tre etasjer inkl kjeller. Husene var tegnet av sivilarkitekt Sven L. Bjerke. Yougil hadde engasjert Færder Entreprenør AS ved Harald Nettli som prosjekt- og byggeleder med ansvar for utførelse og kontroll av arbeidene.

Krog Bygg & Eiendom AS (entreprenøren/Krog Bygg) la inn tilbud på betongarbeidene basert på arkitektens tegninger. Den 17. juni 2011 ble det inngått avtale mellom Yougil og Krog Bygg ved at førstnevnte aksepterte sistnevntes "Sluttilbud på betongarbeider":

I følge mottatte tegninger datert 9.02.11. Tilbudet gjelder tre like eneboliger.
Tilbud av 14.06.11 (vedlegg)..... kr 1.409.850 + m.v.a.
Tilbud av 15.06.11 (se vedlegg, større grunnmur) kr 1.490.250 + m.v.a.
Totalt som ovenfor..... Kr 2.900.100 + m.v.a.
Inkl. mva gir dette en totalpris for alle tre husene på kr 3.625.125.

I følge avtale på møte 16.06.2011 ble partene enige om en totalreduksjon på alle tre husene på kr 235.125,- inkl m.v.a.

Ny kontraktssum for alle tre husene blir kr 2.712.000 + m.v.a, totalt kr 3.390.000 inkl m.v.a.

Ny pris pr hus blir kr 1.130.000 inkl m.v.a (kr 904.000 +m.v.a.)

Beskrivelse, markering på tegninger, vilkår med betalingsplan, se vedlegg 8 sider inkl. denne.

I beskrivelsen er utførelsen av de ulike arbeider nærmere beskrevet. Det følger blant annet at veggene skal støpes med Jackon/Thermomur, som er en form for byggeklosssystem med forskallingsblokker av polystyren som fylles med betong. Dekkene over kjeller og første etasje skulle støpes med Arcelor Superfloor, mens sålen til kjellergulvet skulle støpes på tradisjonell måte. Når det gjelder gulvene, er det beskrevet at "gulv finavtrekkes etter toleranseklasse 4 i følge Norsk Standard. Dersom været tillater det brettskures gulvet uten tillegg." For øvrig er det ikke oppstilt presise kvalitetskrav mht arbeidene. I henhold til betalingsplanen for hvert hus, skulle betalingen følge fremdrift/ferdigstillelse.

Krog Bygg gjennomførte støpearbeidene i løpet av høsten 2011, frem til månedsskiftet september/oktober, men partene (Yougil og Krog Bygg) var ikke enige om kontraktsmessig leveranse da hadde funnet sted. Krog Bygg sendte slutfaktura med forfall medio oktober, mens Yougil noe senere reklamerte skriftlig overfor Krog Bygg. Da ble det

fra byggherrens side pekt på (1) manglende rydding av byggeplassen, herunder betongsøl, (2) manglende eller dårlig avretting av gulv, (3) "Det er registrert sprang mellom kjelleretasje og 1 etasje på opptil 28 mm. Forholdet gjelder alle hus og medfører ekstra pussoppretting", (4) Lengdeavvik på ca 7 cm langvegg hus C og (5) reparasjonsarbeider etter hulltaking i ferdig tak, som byggherren selv hadde utført. Det ble satt frist for utbedring. Yougil varslet også at byggherren ville tilbakeholde betaling i påvente av utbedring.

Partene ble ikke enige, og etter hvert ble det innhentet takster og rapporter fra ulike instanser/personer for å underbygge partenes syn på de utførte arbeidene.

Yougil engasjerte byggmester/takstmann Bjørn Aarvik med oppdrag å "foreta en besiktigelse av ovennevnte eiendommer for å få vurdert påpekte feil/mangler, samt gi anbefalinger til utbedringer." I Aarviks rapport av rapport 7. februar 2012. Han påviste/identifiserte 5 feil/mangler: (1) Skjevheter på opptil 3 cm på elementene på thermomur på alle sider av alle tre husene, (2) Skjevhet på 7 – 8 cm i gavlvegg på ett av husene, (3) Anslagsvis 10 tonn overskuddsmasse lagt på bakken utenfor husene, (4) Mulig fuktinnslag i kjeller i ett av husene og (5) skjevhet på en innvendig vegg.

Aarvik foreslo deretter tiltak for å rette feilen/manglene: (1) Teglforblanding av den nedre delen av husene og pussing av øvre delen, (2) utbedre skjevheter ved å lekte ut gavlveggen på ett av husene, (3) fjerning av overskuddsbetongen og (4) avretting av gulver. Han prissatte arbeidet til kr 1.180.000 hvorav det vesentligste beløpet (1 mill kr) gjaldt teglforblanding og pussing av vegger. Avslutningsvis ga Aarvik uttrykk for "forbehold" mht fukt i kjeller på grunn av feil drenering.

21. mars 2012 utarbeidet arkitekt Bjerke en rapport. Han listet opp (A) Feil i yttervegger; avvik i vertikalplanet, dels avvik i horisontalplanet, skjev gavlvegg mv, (B) Feil i betonggulv, med påpekning av at "...gulv er råstøpt uten tilfredsstillende og tilstrekkelig avretting...Overflaten på flertallet av gulv holder ikke planhetskravene i de respektive Norsk Standard...", (C) Feil i himlinger og ståldragere (flere av ståldragerne ligger for høyt) og (D) manglende opprydding.

Krog Bygg på sin side henvendte seg til takstmann Rune Johansen som utarbeidet "Vurdering av reklamasjoner" datert 17. mars 2012. Han ga uttrykk for (1) "Kun gavlvegg i bygg B hadde avvik utover toleranse klasse C som tilsier +/- 6 millimeter på to meter, gavlvegg ble målt til 16 millimeter ute av lodd...Retting kr 7.000", (2) Himling er ikke i vater pga stålbjelke har blitt montert 12 millimeter for høyt, dette rettes med lekter...Retting kr 1.500", (3) "Flytsparkling to kjellergulv, gulv i hovedetasje skal pålegges plater og vannbåren varme og trenger ikke flytsparkles. Sliping av 4 m2 kjellergulv og flytsparkling av 190 m2. Retting kr 29.200", (4) "Fjerning av betongsøl etter tilbud fra graver...kr 8.000" og (5) "Montering beslag utvendig veggssprang ...kr 10.000."

Takstmann Johansen ga dernest uttrykk for at han opererte med "erfaringspriser" og hvor "gulvsparkel er lovet utført av Betongmann AS uten kostnader, og betongsøl er tilbudt fra graver Tore Lundhagen". – Prisene er eks mva.

Byggherren engasjerte OPAK, som vurderte "Skjevheter i Thermomur". Her ble blant annet årsakene til spranget mellom kjeller og første etasje vurdert. Fra rapporten datert 27. juni 2012 inntas:

"På yttersiden i etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje er det flettet inn en Styrofoam isolering, antageligvis pga. støping av dekkene. Dette har medført at sammenføyningen med knastene i Thermomurblokkene ikke er til stede mellom kjeller og 1. etasje. Dette sammen med, etter vår vurdering, ikke tilfredsstillende avstivning av veggene kan være årsaken til utglidning og sprang i etasjeskillene... Leggeanvisningen fra leverandøren er ikke fulgt og overflatene kan ikke anses å ha normal håndverksmessig utførelse for underlag til puss. De samme ovennevnte forhold gjelder for gavlvegg innvendig i 2. etasje i hus 1. og innvendig i vindfanget på hus 3. Betongdekkene i alle husene er grove og ujevne i overflaten, flere av dekkene er ca 1,5 cm lavere enn overkant bærebjelke,...Overskudd av betong fra støpearbeidene...ligger på terrenget... Det er ikke gjort utsparing i dekkene til trappeløp.

TILTAK

OPAK anbefaler at det innhentes priser på 3 alternative løsninger for oppretting av skjevhetene i underlaget...Alt overskudd av betong som ligger på eiendommen pigges opp å kjøres bort. (...)"

Yougil bragte saken inn for Oslo forlikråd, som innstilte saken 28. august 2012 med henvisning til at mekling ikke førte frem. Yougil tok ut stevning mot Krog Bygg for Øvre Romerike tingrett i mars måned 2013. Kravet var da på i overkant av 3. mill kr. I tilsvaret avviste Krog Bygg ved Harald Krogsæter (selvprosederende) kravet.

Ved prosesskriv i desember 2012 fra Yougils prosessfullmektig ble det fremlagt en takst av 18. oktober 2013 fra takstmann Birkely i Union Consult Fredriksen AS. Oppgaven var å taksere/prisette feil og mangler byggherren krevde erstattet. Birkely pekte i sin rapport på at "...men de arbeidene som er utført er beheftiget med store feil og mangler. Det er registrert store skjevheter på yttervegger, store skjevheter på gulv og grunn, lekkasjer gjennom grunnmur, uferdig trapp. Arbeidet ligger ikke innenfor rammen som vi kan kalle "håndverksmessig godt utført arbeide". Deretter listet Birkely opp feilene: skjevhet i kjellergulv, kjellervegger og yttervegger over kjeller, store skjevheter i dekker med svanker og ujevnheter, feil i konstruksjon av trapp, herunder ikke utført kapping av forskallingsplater samt at det var dumpet 10 tonn betong på gårdsplassen. I tilknytning til skjevheten i kjellervegg, kommenterte Birkely at "Det er vesentlig vanninnsig i et av husene i kjeller. Dette tyder på feil montering av grunnmurspapp."

Takstmann Birkely ga deretter uttrykk for at "Utbedring av disse feil og mangler er omfattende og dyrt." Han beskrev dernest (1) at kjellergulvene måtte pigges ned enkelte

steder og at gulvene måtte avrettes med masse, (2) at kjellerveggene måtte graves opp for å finne årsaken til vanninnsiget, (3) at ytterveggene over kjeller hadde så store avvik at det ikke var mulig med pussutbedring, men utlekting for montering av kledning, (4) at skjevheter i dekkene må utbedres ved pigging og sliping at det oppnår planhet for avretting med masser og (5) fjerning/kapping av stålplatene brukt som forskalling i trapperom.

Til sammen for de tre husene estimerte Birkely en utbedringskostnad på kr 1.240.000 med tillegg av mva slik at beløpet inkl mva ble kr 1.550.000. Dette ble det da krevd dom for.

Ved prosesskriv 23. januar 2013 meldte advokat Oksavik seg som prosessfullmektig for Krog Bygg. Her ble det nedjusterte kravet kommentert/ imøtegått. Det ble blant annet anført at byggherren var ansvarlig for at entreprenøren ikke hadde fått gjennomført utbedring av kjellergulvet. Ansvar for vanninnsig ble avvist med henvisning til at grunnmurspappen var lagt på forsvarlig måte, og at drenering ikke var en del av Krog Byggs avtale.

I prosesskrivet erkjente Krog Bygg mangler som beskrevet i takstmann Johansens rapport av 17. mars 2012, men med påpekning av at feil gavlvegg bygg B var rettet (av Johansen taksert til kr 7.000 eks mva.). Videre ble det gitt uttrykk for at entreprenøren, om han fikk tilgang til strøm, ville utbedre de to kjellergulvene (av Johansen taksert til kr 29.200 eks mva.). På denne måten sto det igjen et beløp på kr 19.500 eks mva som Krog Bygg aksepterte.

Samtidig fremmet Krog Bygg motkrav: Det gjaldt krav på sluttoppgjør i henhold til en oppstilling brukt i konkursvarsel mot Yougil fra januar 2012. Her var beløpet (hovedstolen) kr 271.325, som gjaldt tilbakeholdt beløp/faktura kr 175.000 med forfall 14.oktober 2011 og faktura nr 456 stor kr 96.375 med forfall 28. november 2011. Med fradrag for det erkjente beløpet, krevde Krog Bygg dom for kr 251.875 med tillegg av renter fra 28. november 2011.

Yougil innhentet også et tilbud om utbedring/retting fra Oslo Murmesterbedrift. Tilbudet av 26. november 2013 var på kr 1.634.625 inkl mva. Det gjaldt pussing av 972 m², avretting av 730 m² samt rigg og drift.

I prosesskriv av 28. september 2014 endret advokat Brath, som da hadde overtatt som prosessfullmektig for Yougil, kravet til kr 1.375.000 med henvisning til at Yougil har tilbakeholdt kr 175.000 i sluttoppgjøret.

Hovedforhandlingen ble avholdt 13. og 14. oktober 2014. Parter og vitner ble hørt. Retten var på befaring på eiendommen, det vises til rettsboken.

Belkacem Yougil gjør sammenfatningsvis gjeldende: Selv om avtalen ikke sier mye om kvaliteten på de støpearbeider Krog Bygg skulle levere, må det oppstilles et krav om god håndverksmessig utførelse. Krog Bygg har ansvar for de underentreprenører/leverandører og ansatte de selv har benyttet. De utførte arbeider tilfredsstiller ikke de kvalitetskrav som kan stilles. Det vises til uttalelser fra flere fagfolk og instanser som Yougil har henvendt seg til: arkitekt Bjerke, OPAK, takstmann Birkely og takstmann Aarvik.

Yougil skulle ha murhus, men endte opp med tre tradisjonelt utseende trehus.- De utbedrings- og reparasjonsarbeider takstmann Johansen har pekt på etter oppdrag fra Krog Bygg, er "flikking", ikke utbedringer, og ville ikke gitt et tilfredsstillende resultat. Når det gjelder utbedring av gulvene, er det ikke riktig at Yougil la opp til vannbåren varme. Det var meningen å legge inn radiatorer.

Når det gjelder erstatningskravets størrelse, holder Yougil seg til takstmann Birkelys takst av 18. oktober hvor han listet opp fem punkter med en samlet utbedringskostnad på kr 1.550.000 inkl mva. Yougil har krav på kontraktmessig ytelse, og trenger ikke å finne seg i en annen leveranse/løsning slik det her har blitt. Yougil aksepterer fradrag i kravet for det beløpet han holdt tilbake, kr 175.000, men ikke tilleggsfakturaen (nr 456) på kr 96.375, som ikke gjelder arbeider han har bestilt. Kravet er heller ikke gjort gjeldende i saken før nå.

Yougil har ikke nektet Krog Bygg å foreta utbedringer, jf de fristene som er satt, men som entreprenøren ikke overholdt. Han har reklamert i tide, og det er ikke forhold som kan medføre reduksjon i eller bortfall av kravene mot entreprenøren.

Yougil har nedlagt slik påstand:

I hovedsøksmålet:

1. Krog Bygg & Eiendom AS dømmes til å betale til Belkacem Yougil et beløp fastsatt etter rettens skjønn, men oppad begrenset til kr 1.550.000, hvori det er hensyntatt at han har tilbakeholdt kr 175.000 av kontraktssummen.
2. Belkacem Yougil tilkjennes sakens omkostninger.
3. Belkacem Yougil tilkjennes renter av hovedstol samt saksomkostninger med den til enhver tid gjeldende sats for forsinkelsesrenter fra oppfyllelsesfrist og til betaling skjer.

I motsøksmålet:

1. Belkacem Yougil frifinnes.
2. Belkacem Yougil tilkjennes saksomkostninger for motsøksmålet.

Krog Bygg & Eiendom AS gjør sammenfatningsvis gjeldende: Krog Bygg har levert et råbygg klar for kledning. Bortsett fra de forhold takstmann Johansen har påpekt, har entreprenøren levert kontraktmessig ytelse. De takstene Yougil har innhentet fra

forskjellige takstfolk, er basert på opplysninger utelukkende gitt av Yougil. Den takstmannen Yougil førte som viten, Birkely, hadde åpenbart misforstått flere forhold, blant annet at forutsetningen var vannbåren gulvvarme.

Slik de tre husene fremstår i dag med bordkledning, er de ikke mindreverdige. At Yougil valgte å kle ytterveggene med panel, var hans valg.

Krog Bygg gjør ikke gjeldende at Yougil reklamerte for seint eller at han har akseptert de arbeidene som ble utført.

Slutfakturaen på kr 175.000 er uomtvistet, i den utstrekning det ikke kan motregnes fra Yougils side. Videre kreves dom for fakturakravet i faktura nr 456; "Tilleggsarealer", trappevanger kr 39.150 og ekstraareale i gavler pga endring av takstoler kr 37.950, til sammen kr 77.100 med tillegg av mva, dvs kr 96.375. Fakturaen er datert 21. november 2011 med forfall 28. november. Det er åpenbart snakk om tilleggsarbeider som Yougil må gjøre opp for.

Krog Bygg har nedlagt slik påstand:

1. Krog Bygg & Eiendom AS frifinnes for krav om erstatning for mangler ved utførelse av eneboliger i Fenstad ut over det som er motregnet i pkt 2.
2. Belkacem Yougil betaler til Krog Bygg & Eiendom AS i alt inntil kr 251.875 med tillegg av forsinkelsesrenter fra 28.11.2011 til betaling skjer.
3. Krog Bygg & Eiendom AS tilkjennes saksomkostninger.

Rettens vurdering

Hovedspørsmålet i saken er om Yougil har mottatt kontraktsmessig ytelse fra Krog Bygg. Avtalen gjelder betongarbeidene til tre boliger til en kontraktssum på til sammen kr 3.390.000 inkl mva. Det er inngått en nokså enkel kontrakt med en beskrivelse av de arbeider entreprenøren skal utføre. Retten finner grunn til å peke på at leveransen gjaldt et *råbygg*, hvor så vel utvendige som innvendige vegger og gulv skulle ferdigstilles av andre enn Krog Bygg. Det vises til beskrivelsen hvor det fremgår av utvendige vegger leveres ubehandlet, mens kjellergulv og dekke over kjeller skal "brettskures" dersom været tillot det. For kjellergulvenes del er det vist til toleranseklasse 4 i Norsk Standard, som tilsier et toleranseavvik i planhet (svanker og bulninger) på pluss/minus 8 mm i en målelengde på 2 meter.

Ut over nevnte toleransekrav er kvalitetskrav til arbeidene ikke oppstilt i avtalen. Entreprenøren plikter å levere arbeidene i god faglig og anerkjent håndverksmessig stand.

Yougil krever for det første erstatning med kr 750.000, dvs kr 250.000 for hver av boligene, for "Oppretting av yttervegger". Den feilen det her er snakk om, og som i noe varierende grad gjelder for alle tre bygningene, er overgangen mellom kjeller og 1. etasje, hvor det er et "sprang". Kjellergulv, dekke over kjeller og første etasje er støpt. Ved støp av vegger er det benyttet Thermomur, som er et "byggeklossystem" med forskallingsblokker av polystyren som fylles med betong. Sprangene oppsto ved at veggene over gulvet i første etasje ikke ble montert plant med kjellerveggene under, men satt noe inn på gulvet slik at det ble en kant/sprang synlig utenfra. På det meste er det en kant/sprang på noen cm. Kanten ligger over terrengnivå, slik at den er synbar om den ikke skjules bak bordkledning eller på annen måte.

Retten er enig med Yougil i at dette er en feil, idet veggene skulle vært plane, uten sprang, fra kjelleren og opp. Veggene er ellers – med ett unntak - rette og i lodd. De er imidlertid ikke i lodd dersom man – slik Yougil mener man skal gjøre – måler fra kanten på spranget og oppover veggen. Retten forstår Yougil slik at han krever erstattet kostnader til å rette alle veggene slik at de blir rette/i lodd helt ned til og med grunnmur over terreng. Han har imidlertid løst problemet ved at han, i stedet for å pusse veggene slik at husene fremstår som murhus, har panelt husene, slik at de i dag fremstår som trehus med liggende panel. Det er ikke tvilsomt at panelkledning er en dyrere løsning enn om man for eksempel hadde pusset veggene med fiberpuss.

Slik retten vurderer problemet med kantene/sprangene, kunne dette enkelt vært løst ved at man la et beslag over spranget; fra en slisse i muren og dernest ned til spranget og i en vinkel over og deretter ned langs kjellerveggen til over grunnmurspapp hvor beslaget avsluttes. Til sammen vil det være snakk om anslagsvis 120 meter beslag laget av blikkenslager og montert på alle husene. Retten setter kostnaden til dette skjønnsmessig til kr 24.000 eks mva.

Det fremstår som uklart for retten hvorfor Yougil valgte løsningen med panel; om det skyldes at han anså dette mer fordelaktig i tilfelle salg, om det var av estetiske grunner, eller fordi takstmann Birkely mente at pussutbedring ikke var mulig fordi pusslaget ville bli for tykt med risiko for å sprekke. Retten peker på at pussede vegger, for eksempel med fiberpuss, kunne vært løsningen også sammen med den beslagsløsningen takstmann Johansen foreskrev og som retten legger til grunn. Retten kan vanskelig se at det visuelle eller estetiske inntrykket dette ville gitt, ville medført reaksjon hos en potensiell kjøper. Takstmann Birkely la til grunn at pussutbedring ikke var mulig på grunn av at pusslaget ville blitt for tykt. Men da er forutsetningen at hele spranget pusses inn.

Som nevnt legger retten til grunn at veggene er i lodd. Takstmann Johansen har imidlertid påvist og dokumentert at en gavlvegg i det ene huset hadde et toleranseavvik som medførte at feilen må utbedres til en kostnad av kr 7.000, som retten legger til grunn.

Det er videre på det rene at det ene bygget, bygg C, er skjevt ved at den ene langveggen er noen cm lengre enn den andre. Det er snakk om 8 cm. Denne skjevheten må Yougil kunne kreve rettet. Dette kan gjøres ved at man utvendig legger på og kompenserer med puss slik at man kommer innenfor akseptable tolereanser. Dette må da gjøres i hele ende-/gavlveggen over bakken, anslagsvis 60 m². Retten anser kostnaden til å utgjøre kr 12.000. Da arbeidet ville blitt gjort i forbindelse med pussingen ellers, ville det ikke påløpt riggekostnader. Eventuelt kunne man, slik det muligens er gjort, blitt rettet i forbindelse med montering av panel, og da til en lavere kostnad.

Tilsvarende for innerveggen, men da i alle tre etasjene (også kjeller). Utbedringen må der skje ved at man lekter med kiler før man monterer gipsplatene, som ellers skulle vært satt direkte på veggen. Retten anser merkostnaden til dette å utgjøre kr 15.000.

Retten går da over til den andre, vesentlige kostnaden som kreves erstattet; utbedring av betonggulv/dekker både i kjellerne og i etasjeskillene. For to av husene er det krevd erstatning med kr 150.000 til hvert, mens det tredje, hvor kjellergulvet ikke hadde tilsvarende feil eller mangler, er krevd kr 100.000.

Retten legger til grunn at det skjedde en produksjonsfeil eller uhell hos betongleverandøren på Skedsmo. Dette, sammen med uheldige omstendigheter i forbindelse med støpingen på stedet, medførte et dårlig resultat. Det har vært en diskusjon partene i mellom hvorvidt Krog Byggs underleverandør ble hindret i å utbedre feilen. Retten har ikke tilstrekkelige opplysninger for å konstatere dette, og legger til grunn at Yougil ikke har tapt mangelsinnsigelsen på grunn av hindring av utbedringsretten.

Yougil har utbedret gulvene. Det er ikke opplyst hvordan dette er gjort og til hvilken kostnad. Retten legger til grunn at de to kjellergulvene kunne blitt utbedret ved flytparkling til en kostnad av kr 30.000. Retten kan ikke se at det var nødvendig med pigging av deler av gulvene.

Når det gjelder gulvene mellom etasjene, peker retten på at takstmann Birkely i sin takstrappport ikke kan ha lagt til grunn at det skulle legges rør for vannbåren varme på gulvene. Når dette var forutsetningen, kan man ikke stille de krav til kvalitet på overflaten som Birkely har gjort, jf påpekningen av "store skjevheter i dekker med svanker og ujevnheter." Når det skal legges vannbåren varme, skal det både isoleres og støpes over det dekket Krog Bygg var ansvarlig for. At vannbåren varme var en forutsetning, ikke at Yougil også vurderte en løsning for eksempel med panelovner slik han opplyste, viste seg ved at rørene var ført frem til de respektive plan/etasjer. Også romhøyden, som tillot/forutsatte påstøp, viste dette.

Etter dette gis det ikke erstatning for utbedring av gulvene i første og annen etasje.

Det er på det rene at Krog Bygg lot være å fjerne, skjære ut, forskallingene (stålplater) over innvendige trapper. Entreprenøren opplyste at dette ikke ble gjort av sikkerhetsmessige årsaker som byggherren var ansvarlig for. Etter rettens syn burde Krog Bygg selv sikret de åpningen som ville bli i etasjeskillene da han forsto at byggherren ikke ville gjøre dette. Det ville vært snakk om en relativt beskjeden kostnad. Ansvaret ellers for å fjerne forskallingene, pålå entreprenøren. Retten gir etter dette Yougil erstatning for kostnadene til selv å gjøre arbeidet. Kostnadene er av Birkely anslått til kr 10.000 per bygg. Retten legger dette til grunn, og tilkjenner Yougil erstatning med kr 30.000.

Takstmann Johansen har påpekt en skjevhet i en himling på grunn av at en stålbjelke/dragar er montert 12 mm for høyt. Dette kan rettes ved at det monteres lekter til en kostnad av kr 1.500, som det gis erstatning for.

Til slutt er det fremmet et krav fra Yougils side på erstatning for utgifter til å fjerne betongsøl eller overskudd av betongmasser som ble tømt på tomten. Dette er erkjent fra entreprenørens side. Det skyldes at man bestilte for mye betong som ble dumpet på stedet. Meningen har vært at entreprenøren skulle fjerne dette, herunder var man i kontakt med maskinentreprenøren på stedet (Lundhagen) for at han skulle gjøre arbeidet. Entreprenør og byggherre har vidt forskjellige syn på hva årsaken er for at betongen ikke ble fjernet av Lundhagen, slik at Yougil selv gjorde dette på et senere tidspunkt.

På samme måte som for spørsmålet om utbedring av kjellergulvene, har det også på dette punkt trolig vært kommunikasjonsproblemer mellom partene, kanskje påvirket av at samarbeidsklimaet var ødelagt på dette tidspunktet. Retten vurderer det slik at entreprenøren ikke klart nok ga beskjed til byggherren om at betongen ville bli fjernet, og at Yougil derfor skal erstattes kostnadene til fjerning. Betongen er nå fjernet. Yougil opplyste at han hadde hatt utgifter til maskinleie på kr 16.000. I tillegg bør han kompenseres noe for arbeidet som han selv hadde med fjerningen. Retten setter erstatningen skjønnsmessig til kr 30.000.

I oppstillingen fra takstmann Birkely som Yougil bygger sitt krav på, er det vist til at "Kellerveggene er utette og det må graves opp for å [finne ?] årsaken til vanninnsiget." Oppgraving har ikke skjedd. Årsaken til fukt i det aktuelle kjellergulvet, er uvisst. Etter rettens syn kan fukt ikke skyldes feil eller mangelfull montering av grunnmurspappen fra Krog Byggs side. Under befaringen viste det seg at byggherren selv hadde gjort arbeidet med grunnmurspapp/plast som ikke fremsto som fagmessige. Hvorvidt dette er årsak til fuktigheten, er ikke mulig å vite. Retten finner det ikke godtgjort at det foreligger ansvarsbetingende forhold hos entreprenøren for dette.

Yougil har som det fremgår, fremlagt flere takster/sakkyndigrapporter til støtte for sitt syn på utbedringsmetode og kostnad. Retten ser ikke grunn til å gå nærmere inn på disse. Retten vil imidlertid peke på at rapportene er basert på undersøkelser og befaringer uten at

entreprenøren var til stede. På denne måten kom ikke Krog Eiendoms syn og forutsetninger frem, bare byggherrens. Som eksempel vise retten til spørsmålet etasjeskillene hvor kvaliteten på støpen kunne hensynta at gulvbåren varme skulle legges. Når det spesielt gjelder rapporten fra OPAK fra mai/juni 2012, vil retten peke på at den ikke slutter seg til den antakelsen som der gjøres om årsaken til spranget; manglende avstivning av veggene i forbindelse med støpingen. Retten finner ikke holdepunkter for dette. Som nevnt anser retten ovennevnte feilmontering som årsak.

Etter dette skal Krog Bygg & Eiendom AS erstatte Yougil slik:

- Kostnader til kant-/sprangbeslag	kr 24.000
- Retting av gavlvegg	kr 7.000
- Utvendig retting av vegger i hus C	kr 12.000
- Innvendig retting av vegger i hus C	kr 15.000
- Flytesparkling 2 kjellergulv	kr 30.000
- Fjerne forskalling trappåpninger	kr 30.000
- Rette skjevhet i himling	kr 1.500
- Fjerne betong	<u>kr 30.000</u>
- Til sammen	kr 149.500
- Merverdiavgift	<u>kr 37.375</u>
- Samlet erstatning inkl mva	kr 186.875

Det må også påregnes noen uforutsette utgifter i forbindelse med at såpass mange arbeidsoppgaver skal utføres på en byggeplass. Arbeidene må også administreres. Retten setter derfor erstatningen til kr 200.000 inkl mva..

Yougil driver etter det opplyste ikke merverdiavgiftspliktig omsetning, og erstatningen gis derfor med tillegg av avgift.

Krog Bygg gjør gjeldende motkrav mot erstatningskravet fra Yougil. For det første gjelder dette slutfakturaen på kr 175.000 inkl mva som Yougil har holdt tilbake betalingen av. Dette er ubestridt. Dernest krever Krog Bygg oppgjør for en tilleggsfaktura på kr 96.375 inkl mva. Det er en faktura fra 21. november 2011 for støping av trappevanger og utvidelse av veggarealer på grunn av at takstolene ble endret. Retten kan ikke se at det fra Yougil side er grunn til å bestride denne fakturaen, som det ikke tidligere har vært innsigelser mot. For retten fremstår dette som opplagte tilleggsarbeider. Kravene er også prosessuelt – i rettssaken – varslet på en måte og til tid som gjør at det kan behandles. Retten tar kravet til følge.

Motkravet fra Krog Bygg utgjør kr 271.375. Differansen i Krog Byggs favør er da kr 71.375, som det gis dom for. Store deler av kravet på kr 271.375 har Yougil med rette latt

være å betale, slik at renter ikke tilkjennes for den tid som har gått frem til beløpet nå er fastslått.

Sakskostnader

Saken gjelder et krav fra Yougil oppad begrenset til kr 1.550.000, men slik at det er akseptert fradrag for tilbakeholdt beløp kr 175.000. Dernest er det et motkrav fra Krog Bygg på nevnte kr 175.000 i tillegg til fakturaen på kr 96.375, til sammen kr 271.375.

Sakens utfall er at Yougil skal betale kr 71.375 til Krog Bygg. Det første spørsmålet er om noen av partene har vunnet saken, slik at omkostningsansvaret reguleres av tvisteloven § 20-2. Dette er bare aktuelt for Krog Byggs del. Når saken, som her, gjelder flere krav mellom samme parter, er det samlede utfall avgjørende, jf § 20-2 andre ledd siste punktum. Selv om Krog Bygg har fått medhold i motkravet, er selskapet ilagt et ikke ubetydelig erstatningsansvar i hovedsøksmålet.

Retten legger etter dette til grunn at Krog Bygg ikke har vunnet saken fullt ut eller i det vesentlige, jf tvisteloven § 20-2 første og andre ledd, men fått "medhold av betydning uten å vinne saken", jf § 20-3. Krog Bygg kan da tilkjennes erstatning for sakskostnader "hvis tungtveiende grunner tilsier det." Retten finner ikke at det foreligger slike grunner. Hver av partene skal derfor bære egne sakskostnader.

Dommen er enstemmig.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er et tett berammelsesprogram for rettens leder.

DOMSSLUTNING

1. Belkacem Yougil dømmes til å betale 71.375 – syttientusentrehundreogsyttifem – kroner til Krog Bygg & Eiendom AS innen 2 – to – uker etter forkynnelsen av denne dom.
2. Hver av partene dekker egne sakskostnader.

Retten hevet

Ola Trygve Holt

Hans Kristian Vangen

Karl–Gisle Skjelbostad

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker vedlegges.

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker

Reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 om anke til lagmannsretten og Høyesterett regulerer den adgangen partene har til å få avgjørelser overprøvd av høyere domstol. Tvisteloven har noe ulike regler for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger.

Ankefristen er én måned fra den dagen avgjørelsen ble forkynt eller meddelt, hvis ikke noe annet er uttrykkelig bestemt av retten. Ankefristen avbrytes av rettsferien. Rettsferie er følgende: Rettsferiene varer fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag, fra og med 1. juli til og med 15. august og fra og med 24. desember til og med 3. januar, jf. domstoloven § 140.

Den som anker må betale behandlingsgebyr. Den domstolen som har avsagt avgjørelsen kan gi nærmere opplysning om størrelsen på gebyret og hvordan det skal betales.

Anke til lagmannsretten over dom i tingretten

Lagmannsretten er ankeinstans for tingrettens avgjørelser. En dom fra tingretten kan ankes på grunn av feil i bedømmelsen av faktiske forhold, rettsanvendelsen, eller den saksbehandlingen som ligger til grunn for avgjørelsen.

Tvisteloven oppstiller visse begrensninger i ankeadgangen. Anke over dom i sak om formuesverdi tas ikke under behandling uten samtykke fra lagmannsretten hvis verdien av ankegenstanden er under 125 000 kroner. Ved vurderingen av om samtykke skal gis skal det blant annet tas hensyn til sakens karakter, partenes behov for overprøving, og om det synes å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket eller ved behandlingen av saken.

I tillegg kan anke – uavhengig av verdien av ankegenstanden – nektes fremmet når lagmannsretten finner det klart at anken ikke vil føre fram. Slik nekting kan begrenses til enkelte krav eller enkelte ankegrunner.

Anke framsettes ved skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Selvprosederende parter kan inngi anke muntlig ved personlig oppmøte i tingretten. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater inngir muntlig anke.

I ankeerklæringen skal det særlig påpekes hva som bestrides i den avgjørelsen som ankes, og hva som i tilfelle er ny faktisk eller rettslig begrunnelse eller nye bevis.

Ankeerklæringen skal angi:

- ankeinstansen
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hvilken avgjørelse som ankes
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det krav ankesaken gjelder, og en påstand som angir det resultatet den ankende parten krever
- de feilene som gjøres gjeldende ved den avgjørelsen som ankes
- den faktiske og rettslige begrunnelse for at det foreligger feil
- de bevisene som vil bli ført
- grunnlaget for at retten kan behandle anken dersom det har vært tvil om det
- den ankende parts syn på den videre behandlingen av anken

Anke over dom avgjøres normalt ved dom etter muntlig forhandling i lagmannsretten. Ankebehandlingen skal konsentreres om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet og tvilsomme når saken står for lagmannsretten.

Anke til lagmannsretten over kjennelser og beslutninger i tingretten

Som hovedregel kan en *kjennelse* ankes på grunn av feil i bevisbedømmelsen, rettsanvendelsen eller saksbehandlingen. Men dersom kjennelsen gjelder en saksbehandlingsavgjørelse som etter loven skal treffes etter et skjønn over hensiktsmessig og forsvarlig behandling, kan avgjørelsen for den skjønnsmessige avveiningen bare angripes på det grunnlaget at avgjørelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan bare ankes på det grunnlaget at retten har bygd på en uriktig generell lovforståelse av hvilke avgjørelser retten kan treffe etter den anvendte bestemmelsen, eller på at avgjørelsen er åpenbart uforsvarlig eller urimelig.

Kravene til innholdet i ankeerklæringen er som hovedregel som for anke over dommer.

Etter at tingretten har avgjort saken ved dom, kan tingrettens avgjørelser over saksbehandlingen ikke ankes særskilt. I et slikt tilfelle kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Anke over kjennelser og beslutninger settes fram for den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anke over kjennelser og beslutninger avgjøres normalt ved kjennelse etter ren skriftlig behandling i lagmannsretten.

Anke til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Slikt samtykke skal bare gis når anken gjelder spørsmål som har betydning utenfor den foreliggende saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. – Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta til behandling anker over *kjennelser og beslutninger* dersom de ikke reiser spørsmål av betydning utenfor den foreliggende saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller den i det vesentlige reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelse og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker

Reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 om anke til lagmannsretten og Høyesterett regulerer den adgangen partene har til å få avgjørelser overprøvd av høyere domstol. Tvisteloven har noe ulike regler for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger.

Ankefristen er én måned fra den dagen avgjørelsen ble forkynt eller meddelt, hvis ikke noe annet er uttrykkelig bestemt av retten. Ankefristen avbrytes av rettsferien. Rettsferie er følgende: Rettsferiene varer fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag, fra og med 1. juli til og med 15. august og fra og med 24. desember til og med 3. januar, jf. domstoloven § 140.

Den som anker må betale behandlingsgebyr. Den domstolen som har avsagt avgjørelsen kan gi nærmere opplysning om størrelsen på gebyret og hvordan det skal betales.

Anke til lagmannsretten over dom i tingretten

Lagmannsretten er ankeinstans for tingrettens avgjørelser. En dom fra tingretten kan ankes på grunn av feil i bedømmelsen av faktiske forhold, rettsanvendelsen, eller den saksbehandlingen som ligger til grunn for avgjørelsen.

Tvisteloven oppstiller visse begrensninger i ankeadgangen. Anke over dom i sak om formuesverdi tas ikke under behandling uten samtykke fra lagmannsretten hvis verdien av ankegenstanden er under 125 000 kroner. Ved vurderingen av om samtykke skal gis skal det blant annet tas hensyn til sakens karakter, partenes behov for overprøving, og om det synes å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket eller ved behandlingen av saken.

I tillegg kan anke – uavhengig av verdien av ankegenstanden – nektes fremmet når lagmannsretten finner det klart at anken ikke vil føre fram. Slik nekting kan begrenses til enkelte krav eller enkelte ankegrunner.

Anke framsettes ved skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Selvprosederende parter kan inngi anke muntlig ved personlig oppmøte i tingretten. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater inngir muntlig anke.

I ankeerklæringen skal det særlig påpekes hva som bestrides i den avgjørelsen som ankes, og hva som i tilfelle er ny faktisk eller rettslig begrunnelse eller nye bevis.

Ankeerklæringen skal angi:

- ankeinstansen
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hvilken avgjørelse som ankes
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det krav ankesaken gjelder, og en påstand som angir det resultatet den ankende parten krever
- de feilene som gjøres gjeldende ved den avgjørelsen som ankes
- den faktiske og rettslige begrunnelse for at det foreligger feil
- de bevisene som vil bli ført
- grunnlaget for at retten kan behandle anken dersom det har vært tvil om det
- den ankende parts syn på den videre behandlingen av anken

Anke over dom avgjøres normalt ved dom etter muntlig forhandling i lagmannsretten. Ankebehandlingen skal konsentreres om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet og tvilsomme når saken står for lagmannsretten.

Anke til lagmannsretten over kjennelser og beslutninger i tingretten

Som hovedregel kan en *kjennelse* ankes på grunn av feil i bevisbedømmelsen, rettsanvendelsen eller saksbehandlingen. Men dersom kjennelsen gjelder en saksbehandlingsavgjørelse som etter loven skal treffes etter et skjønn over hensiktsmessig og forsvarlig behandling, kan avgjørelsen for den skjønnsmessige avveiningen bare angripes på det grunnlaget at avgjørelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan bare ankes på det grunnlaget at retten har bygd på en uriktig generell lovforståelse av hvilke avgjørelser retten kan treffe etter den anvendte bestemmelsen, eller på at avgjørelsen er åpenbart uforsvarlig eller urimelig.

Kravene til innholdet i ankeerklæringen er som hovedregel som for anke over dommer.

Etter at tingretten har avgjort saken ved dom, kan tingrettens avgjørelser over saksbehandlingen ikke ankes særskilt. I et slikt tilfelle kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Anke over kjennelser og beslutninger settes fram for den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anke over kjennelser og beslutninger avgjøres normalt ved kjennelse etter ren skriftlig behandling i lagmannsretten.

Anke til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Slikt samtykke skal bare gis når anken gjelder spørsmål som har betydning utenfor den foreliggende saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. – Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta til behandling anker over *kjennelser og beslutninger* dersom de ikke reiser spørsmål av betydning utenfor den foreliggende saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller den i det vesentlige reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelse og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.