



JÆREN TINGRETT

DOM

Avsagt: 17.12.2019 i Jæren tingrett, Sandnes

Saksnr.: 18-186298TVI-JARE

Dommer: Kst. nestleder/ Ørjan Andre Grønlid
tingrettsdommer

Saken gjelder: Erstatning og heving etter håndverkertjenesteloven

Velmurugan Ramamoorthy

Advokat Arvid Berentsen

mot

Mahmoud Mouner Youssef

Advokat Odd-Eivind Galta
v/advokatfullmektig Kristine Fjogstad

DOM

Innledning. Sakens bakgrunn

Saken gjelder krav om heving av avtaler om håndverkertjenester, og erstatning, subsidiært prisavslag, som følge av mangler og forsinkelse, samt motkrav om betaling av utestående oppgjør.

Saksøkte, Mahmoud Mouner Youssef, er innehaver av enkeltmannsforetaket Stavro Bygg Mahmoud Mouner Youssef, som driver tømrer- og snekkerarbeid. Våren 2018 ble Youssef kontaktet av saksøker, Velmurugan Ramamoorthy, om diverse rehabiliterings- og renovasjonsarbeid på Ramamoorthys hus i Skoleveien 32 i Sandnes. Ramamoorthy bodde selv i husets andre etasje, mens han leide ut en boenhet i første etasje og en boenhet i kjelleretasjen. Før kontrakt ble inngått hadde Ramamoorthy sett ulike bilder av arbeid som Youssef hadde gjort tidligere, samt også vært i en bolig og sett arbeid som var utført av Youssef.

Den første avtalen mellom partene er av 19. april 2018 og inngått på byggblankett 3502 fra Standard Norge. Oppstart av arbeidet skulle skje allerede 23. april og det er avtalt fastpris på kr 200 000,- inklusiv merverdiavgift for følgende tjeneste eller arbeid:

- *Take out the existing kledning and install new Kledning.*
- *Scaffolding for the work at height*
- *Painitng on new kledning and outside concrete wall*
- *Replacing all the window and balcony doer with new Nordon window(17 window and 2 balcony door)*
- *Insulation 15cm (10+5)*
- *Tiles on the way to the basment entrance*
- *Change Gips plate on 2nd floor toilet ceiling*
- *Replace the rotton vannbord on roof*
- *Tranter the garbage for all the materials*

Videre fremgår det av avtalen at:

- *The matertial for inside not included*
- * 2balcony door and 2 window (size 180*120 & 50 *120) not included*

The payment 150000Nok should be given for purchasing materials whenever required.

Med unntak for bestemmelsen om betaling av kr 150 000,- når påkrevd til kjøp av materiale, inneholdt ikke avtalen noen nærmere bestemmelse om betaling. Det er i den første avtalen heller ikke avtalt noe ferdigstillestidspunkt.

Den 31. mai 2018 er det inngått en andre avtale mellom partene. Også denne gang er det benyttet byggblankett 3502 og avtalt fastpris, kr 250 000,- inkludert merverdiavgift, med påbegynnelse av arbeidet dagen etter, den 1. juni, og avslutning den 31. juli. Arbeidet, der første etasje skal være fullført i juni og kjelleren i juli, er beskrevet slik, likevel slik at det er enighet mellom partene at første punktet under første etasje, om to nye toalett, er endret til ett bad:

1st Floor.

Built 2 new toilet including, warm cable, membrane, fumiture, and plumbing work

Existing toilet to be modified as bed room.

Remove all the existing wall and ceiling.

Install insulation on ceiling

Mount new Gipsplater in wall and ceiling

Wood construction for wall, ceiling if required.

New door installation.

Laminate or parquet Floor installation,

Tiles in wardrobe and Entrance

New kitchen installation and Plumbing work

Painting

Dispatch all the garbage.

Basement.

Remove all the windows and Install the new windows to meet fire safety.

Make new window if required

Built 1 new toilet including, warm cable, membrane, fumiture, and plumbing work

Remove all the existing wall and ceiling.

Install insulation on ceiling and wall

Mount new Gipsplater in wall and ceiling

Wood construction for wall, ceiling if required.

Construct two bed room, Living room with kitchen and storage room.

New door installation.

Laminata or parquet Floor installation,

Tiles in wardrobe

New kitchen installation and Plumbing work

Painting

Dispatch all the garbage.

I motsetning til i den første avtalen, er ikke noe av materialkostnadene i den andre avtalen inkludert i fastprisen. Vedrørende betaling er det avtalt:

*The payment shall be split it up for Basement 125000Nok and First floor
125000Nok*

*Payment shall be paid in installment as 50000Nok in each month starts from
June 30th.*

Material cost not included.

I tillegg er det krysset av for at:

*Tjenesteyteren sender avdragsfaktura etter hvert som arbeidene utføres. Det kan
bare faktureres for verdien av de tilførte materialene og verdien av det som til
enhver tid er utført på eiendommen. Betaling skal skje innen 10 kalenderdager etter
at forbrukeren har mottatt spesifisert regning.*

Det er enighet om at Ramamoorthy totalt har betalt Youssef kr 340 968,40 i forbindelse med arbeidene. Første faktura er av 21. april, er merket «første del» og pålydende kr 75 000,-. Andre faktura, merket «andre del» er av 1. mai og pålydende kr 50 000,-. Derneft er tredje faktura av 31. mai, pålydende kr 50 000, merket «arbeidet i kjelleren». Disse er alle betalte. Den fjerde og siste fakturaen i saken, som er av 9. august og på kr 50 000,- er derimot ikke betalt. I tillegg er det i perioden foretatt flere mindre betalinger, delvis til Stavro Bygg og delvis på Vipps til Youssef, på ulike beløp mellom kr 750 og kr 15 000,-. Den siste betalingen, på kr 35 500,-, ble gjort kontant den 12. august.

Partene er uenige om hva de ulike betalingene gjelder, kun fastprisen under de to avtalen, eller også materialkostnader som kommer i tillegg, eventuelt også tilleggsarbeider utenom de to avtalene. Youssef har nemlig gjort gjeldende at det også ble inngått en tredje avtale mellom partene, som var muntlig om tilleggsarbeid på et tilbygg og på vindfang for kr 65 000,-. Ramamoorthy mener derimot dette arbeidet er omfattet av den første avtalen. I midten av august forlot også Youssef arbeidsplassen uten å komme tilbake, på grunn av uenighet som da var oppstått mellom partene om betaling.

Eiendommen og det utførte arbeidet er befart og vurdert av to ulike takstmenn. Først av takstmann Åge Otterbech den 5. september 2018, beskrevet i rapport av 26. september 2018, og med bistand fra rørlegger Rune Watson og MJ Bygg og anlegg for prising av utbedringskostnader. Otterbech har vært engasjert av Ramamoorthy. I april 2019 er det gjort en ny befaring ved takstingeniør Knut Eiken, på oppdrag fra Youssef. Eikens rapport er av 14. juni 2019. Rapportene beskriver i stor grad de samme feil og mangler ved det utført arbeid, men det er diskrepans når det kommer til utbedringsforslag og dermed også utbedringskostnader. Innledningsvis har Otterbech gjort en vurdering av kontraktene i saken, og uttalt at:

Kontraktene som er inngått mellom partene er dårlig og utydelig. Kan gi rom for flere feiltolkninger. Prisene som gitt på de inngåtte avtaler er langt under normale markedspriser for slike arbeider

Når det gjelder den første kontrakten har Otterbech konkludert med at kledning og belisting er «utført med så dårlig kvalitet at all kledning må rives. Alt arbeid må utføres på ny. Demontert kledning kan ikke gjenbrukes.» Det er beskrevet store gliper mellom bordene, spiker som er skutt for lang inn i bordene, feil plassering av spiker, store skjevheter/ikke i vater, museband har ingen funksjon på grunn av feilmontering, åpninger ikke sikret mot vanninntrenging til isolasjon m.m. Videre er vinduer og dører ikke fagmessig montert og trenger remontering, monteringen er i forskjellig høyder og uten ekstra forsterkning samt uten foringer og belistning på innsiden. Når det gjelder isolering med 15 cm, er dette ikke utført. Heller ikke flislegging i kjellertrapp eller nye gipsplater i tak på toalett i andre etasje er utført.

Den andre kontrakten gjelder renovering av to ulike boenheter, henholdsvis i første etasje og i kjeller. I følge Otterbech er alle arbeid i første etasje av slik karakter at «nesten alt må utføres på ny». Blant annet er det bemerket:

- 1. Laminatgulv. Ikke montert etter produsentens anvisning. Montert på ujevnt skjevt underlag.*
- 2. Det er flytesparklet på gulv i stue/kjøkken og et soverom før laminat ble montert, fremdeles store avvik skjevheter i gulv. Helt uakseptabelt.*
- 3. Vinduer. De fleste vinduer og dører er ufagemssig montert med skjevheter i karmen. Innerdører med belisting må utføres på ny.*
- 4. Malingsarbeider på gipsplatene i stue og soverom ikke fagmessig. Må utføres på ny.*
- 5. Kjøkkeninstallasjon og flisearbeid. Flisearbeid på vegg mellom under og overskap på kjøkken er ikke fagmessig.*

Vedrørende badet har Otterbech bemerket følgende:

- 1. Underliggende bjelkelagskonstruksjon er svekket da bærevegg i kjeller er fjernet. Bjelkelag må forsterkes og utbedres fra kjeller. Slik det står nå kan det være fare for at hele badegulvet vil sprekke.*
- 2. Feil montering av ny sluk i bjelkelaget. Utførelse kan ikke aksepteres.*
- 3. For tykk gulvstøp, denne burde hvert mye lavere og tilpasset gulvet i stue. Nå er det en høydeforskjell fra stuegulv til badegulvet på ca 10 cm inkl. dørterskel.*
- 4. Rørarbeidene på badet inkl. nytt rør i rørsystem er ikke utført av godkjent rørlegger. Se egen rapport fra rørlegger.*

5. Fall på baderomsgulv. Gulvet er tilnærmet flatt i dusjsone. Gulvlist i dusjbue er høyere en dørterskel. Vannlekkasje på hovedgulv vil kunne medføre at vann renner over dørterskel da denne er lavere en gulvlist i dusjbue. Hvis en velger å fjerne gulvlist ved dusjbue vil det igjen medføre at vann vil renne ut på hele gulvet da det ikke er nok fall til sluk i dusjsone. For å løse problemet kan en montere et dusjkabinett med avløp til sluk.

NB. Forskriften om fall til sluk sier følgende. Det skal være tilfredsstillende fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

NB. Veiledning sier. Tilfredsstillende fall vil være et fallforhold på 1 :50, 80 cm fra sluk, (dvs. 16 mm.) Veiledning er derimot ikke et absolutt krav. I dusjsone på dette badet er det kun noen få millimeter fall 80 cm fra sluken.

6. Membranduk er synlig bak dørlist men ikke synlig i sluk. Forhold kan skylles at sluken er tildekket med fliselim.

7. Ukjent om vannsisterne bak wc kasse er vannsikret, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og heller ingen vannutkast i nedre del av wc kasse.

7. Det foreligger ikke egenkontroller og signerte sjekklister på det som er utført på badet og annet arbeid forøvrig.

I rapporten fra rørlegger Watson heter det:

- 1) Rør i rør skap var ikke montert i henhold til Uponor sine krav til tetthet, bunn av skap manglet gummi tetning mellom varerør og bunnplate, på flere av kursene, ved lekkasje vil lekkasjevann ledes inn i konstruksjonen og forårsake vannskade i vegg og gulvkonstruksjon.
- 2) Rør i rør skapet manglet dreneringspunkt hvor det burde ledes ut av vegg til bad slik at det kan visuelt ses ved lekkasje, dette er vanlig å komme ut rett over gulv med rom til sluk ved brutt avløp.
- 3) Wc kasse var ikke faglig utført hvor det manglet drenerings punkt over gulv, ved lekkasje ville det samlet seg opp vann med fare for mugg og soppdannelse.
- 4) Fall på gulv er noe av det mest graverende på dette badet, det er kun en stk sluk, hvor det er brukt en dusjbue med sokkel list, topp sokkel list ligger ca 3 cm over terskel på dør, ved lekkasje vil vannet ledes ut i leiligheten og forårsake vannskade.
- 5) Vaskemaskins avløp var det ikke montert vannlås, dette vil medføre lukt på bad
- 6) Bærebjelke i gulv ved sluk er svekket, bør utbedres. Bjelke kappet i topp mot spongulv, må utbedres og prosjekteres av byggmester for å opprettholde styrke.
- 7) Var ikke mulig å se membran visuelt i sluk under klem ring
- 8) For mye påstøp på gulv i henhold til TEC 17
- 9) Ikke mulig å besikte membran bak wc kasse

Eiken har i sin rapport oppsummert forholdene ved badet slik:

I forhold til referansen har rommet følgende avvik:

- Manglende fall på gulv
 - Ingen tilkomst til lokalisering av eventuelt lekkasjevann fra toalettsisterne.
 - Utette rørgjennomganger i vegg
 - Ventilering av rom er ikke tilstrekkelig ivaretatt
 - Topp membran ved dørterskel ikke tilstrekkelig høyde i forhold til overkant slukrist
- Det foreligger svikt i forhold til referansegrunnlaget. Rommet har behov for betydelig renovering for oppfyllelse av krav.*

Til slutt skriver Otterbech følgende om kjelleren:

Det er fjernet litt av betonggulvet, fjernet skillevegger i tre, fjernet utforede vegger mot grunnmur og fjernet det meste av panel i tak. Bosset er ikke fjernet. Det er lagt opp noen nye rør som fører til badet i første etasje. Det er også blitt fjernet en bærevegg under bjelkelaget under nytt bad 1. etg. Det vil nå medføre at bjelkelaget under badet må forsterkes. Fare for at det nye badegulvet i første etasje kan sprekke opp.

Hos Eiken er forholdene i kjelleren beskrevet slik:

Uinnredet kjellerrom er ikke videre undersøkt eller vurdert. Det er foretatt arbeider i kjeller som bl.a. omfatter understøp av grunnmur samt senking av kjellergulv. Det er i tillegg opplyst at det er foretatt riving/fjerning av trevegger i etasjen. Originalt trebjelkelag 1. etasje synlig fra kjeller. Bjelkelaget er opplagret på grunnmur/midtvegg og tredrager. Tredrager med synlig nedbøy. Pilhøyde på nedbøy i tredrager ikke målt på befaring, anslås til opp mot 2 cm. Det anbefales en nærmere vurdering/kontroll samt å få foretatt beregninger mht. dimensjonering av nåværende konstruksjon. Dette av hensyn til konstruksjonssikkerhet.

Youssef forlot som nevnt arbeidsplassen i midten av august 2018, på grunn av uenighet mellom partene om betaling. Dette medførte at Ramamoorthy ved prosessfullmektig allerede den 15. august 2018 sendte brev med reklamasjon over forsinkelse og tapt leieinntekter av den grunn. Den 7. september, etter første befaring og muntlig tilbakemelding fra Otterbech to dager tidligere, er det også reklamert over mangler og manglende fagmessig utførelse av arbeidet etter håndverkertjenesteloven § 5 første ledd. Forliksklage fra Ramamoorthy er av 2. oktober. Forliksrådet i Sandnes innstilte imidlertid saken den 6. desember, og stevning er deretter tatt ut 11. desember 2018.

Tilsvar er mottatt fra Youssef som selvprosederende den 29. januar 2019. Den 6. mars har advokat Odd-Eivind Galta ved advokatfullmektig Nicolai Danielsen meldt seg som prosessfullmektig for Youssef. Oppdraget er senere overtatt av advokatfullmektig Krisine Fjogstad, som møtte i hovedforhandlingene. Det var berammet rettsmeklingsmøte i saken den 19. juni 2019, men møtet ble avlyst etter forutgående kontakt mellom rettsmekler og partenes prosessfullmektiger.

Hovedforhandling ble avholdt 18. og 19. november 2019, der partene møtte sammen med prosessfullmektigene og avga forklaring. Det ble for øvrig ført bevis og forhandlet slik som fremgår av rettsboken.

Påstandsgrunnlag:

Velmurugan Ramamoorthy har i det vesentlige gjort gjeldende:

Det foreligger forsinkelse og uberettiget stansing av arbeidene fra Youssefs side. Det er ikke dokumentert noe avtale om endring eller aksept av forsinkelse. Verken første etasje eller kjelleren var ferdig innen fristen 31. juli, og er ytterligere forsinket på grunn av Youssefs uberettigede stansing av arbeidene i midten av august. Det er reklamert rettidig over forsinkelsen den 15. august 2018.

Ramamoorthy anføres videre å ha vært á-jour eller foran skjema med betaling i henhold til avtalene. Det er betalt kr 340 968,40, hvorav kr 28 488,10 er bevist å ha gått til dekning av Youssefs materialutlegg under den andre avtalen. Dermed anføres kr 312 480,30 å være dekning av kontraktssummen. Kr 200 000,- av betalingen er dekning av den første avtalen, som dermed er fullt oppgjort, mens resterende kr 112 480,30 er til dekning av kontraktssummen i den andre avtalen. Ved Youssefs stans av arbeidet i midten av august var forfalt krav fra Youssef under den andre avtalen på kr 100 000,-. Den siste sendte fakturaen var da ikke forfalt, og det forelå med andre ord ikke betalingsmislighold. Det er ikke grunnlag for Youssef å utøve noen form for tilbakeholdsrett, og foreligger dermed urettmessig stansing av arbeidet.

Når det gjelder mangler er håndverkertjenesteloven ufravikelig. Avtaler om dårligere vilkår for forbruker enn i loven er med andre ord ugyldige. Selv om det er levert i henhold til avtale, vil det være en mangel dersom leveransen er ufagmessig. Kravet om fagmessighet gjelder uavhengig av tjenesteyterens kvalifikasjoner, og lav pris er ikke aksept av ufagmessighet. Avtalene inneholder også begge egne klausuler om fagmessighet. Manglene i saken er for lite – kun 7 cm – isolasjon, på bad manglende fall mot sluk, manglende lekkasjesikring, manglende synliggjøring av lekkasjer, skjevt gulv i kjøkken/stue i første etasje, fjerning av bærevegg i kjeller, ufagmessig innmontering av vinduer/dører og malerarbeid i første etasje og ingen dokumentasjon av veiledning/rådføring/fraråding.

Det er reklamert over manglene 7. september, som anføres å være innen «rimelig tid» etter håndverkertjenesteloven § 22. Rimelig tid må i et tilfelle som dette være minst tre måneder. Arbeidet etter den første avtalen var først ferdigstilt i andre halvdel og mot slutten av juni.

Formålet med avtalene er «vesentlig forfeilet» og det er grunnlag for heving etter håndverkertjenesteloven § 26. Youssef kan ikke unndra seg heving ved urettmessig å avslutte, og unnlate å gjenoppta og rette arbeidet. Ramamoorthy kan ikke nyttiggjøre seg det utførte arbeidet og hevingsvilkårene er oppfylte. Både manglene og forsinkelsen ligger innenfor Youssefs kontrollsfære og det er således grunnlag for å kreve erstatning etter håndverkertjenesteloven § 28 jf. § 30 for Ramamoorthys tapte leieinntekter. Youssef hadde mulighet til å hindre tapet, eventuelt å forsikre seg. Det er ikke vilkår for erstatning at kostnaden er påløpt, og er ikke grunnlag for lemping. En erstatning er heller ikke oppad begrenset til kontraktssummen. Subsidiært kreves det prisavslag etter håndverkertjenesteloven § 25.

Til slutt bestrides at Youssef har krav på ytterligere betaling i saken. Kravet er ikke dokumentert og fremstår uberettiget. Alle fakturaer i henhold til avtalene er betalte.

Velmurugan Ramamoorthy har etter dette lagt ned slik påstand:

I hovedkravet:

- 1. Mahmoud Mouner Youssef dømmes til å betale Velmurugan Ramamoorthy hevingsoppgjør/erstatning/prisavslag etter rettens skjønn, oppad begrenset til 844 300 kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 2. oktober 2018 til betaling skjer.*
- 2. Velmurugan Ramamoorthy tilkjennes sakens omkostninger.*

I motkravet:

- 1. Velmurugan Ramamoorthy frifinnes*
- 2. Velmurugan Ramamoorthy tilkjennes sakens omkostninger.*

Mahmoud Mouner Youssef har i det vesentlige gjort gjeldede:

Håndverkertjenesteloven kommer til anvendelse, jf. § 1. Ramamoorthy var kjent med at Youssef ikke var fagutdannet eller hadde fagmessig bakgrunn. Betalingen til Youssef var videre veldig lav, og arbeidet er stor grad utført som ren veldedig hjelp.

Når det gjelder forsinkelse gjøres det gjeldende at dette skyldes forhold på Ramamoorthys side, og derfor ikke kan påberopes i saken, jf. håndverkertjenesteloven § 11. Den første avtalen ble stort sett fullført, og ellers satt på vente etter ønske fra Ramamoorthy om at den

andre avtalen skulle prioriteres. Det var heller ikke fastsatt fullføringstid i den første avtalen, som anføres å være fullført «innen rimelig tid», jf. håndverkertjenesteloven § 10 første ledd. Også det meste av arbeidet i første etasje etter den andre avtalen var fullført og arbeidet i kjelleren var påbegynt. Som følge av tilleggsavtale om tilbygget bak huset og vindfanget, og ønske fra Ramamoorthy om prioritering av dette, var ikke fullføring av den andre avtalen realistisk eller mulig innen fastsatte frister.

Forsinkelsen skyldes manglende betaling av tilleggsarbeidene og at Youssef derfor ikke hadde midler til anskaffelse av materiale for videre arbeid. Det ble videre av Ramamoorthy engasjert en ufaglært elektriker til å gjøre el-arbeid i huset, som gjorde det farlig for Youssef å fullføre sitt arbeid. Youssef hadde rett til å stanse arbeidet i medhold av håndverkertjenesteloven § 41 bokstav a), jf. § 42 første ledd. Uansett har Ramamoorthy ikke ytet nødvendig medvirkning ved utføring av tjenestene, jf. håndverkertjenesteloven § 42 tredje ledd.

For det tilfellet at Ramamoorthy kan gjøre gjeldende krav som følge av forsinkelse, anføres at heving kun kan kreves for arbeidene som gjenstår, jf. håndverkertjenesteloven § 15 annet ledd første punktum. Det er ikke grunnlag for erstatning for tapt husleie i første etasje, som er ferdigstilt innen avtalt tid. Det er uklart hvorfor det ikke ble tatt full leie ved utleie av første etasje fra august. Perioden med nedsatt leie må således under enhver omstendighet avgrenses til juli og august. Når det gjelder kjelleren er det uklart når enheten sto tom. Under enhver omstendighet er det ikke grunnlag for erstatningskrav for annen enn noen måneder, etter det må videre ansvar påhvile Ramamoorthy selv.

Vedrørende reklamasjon over mangler anføres for det første at tjenestene som gjelder de utvendige arbeidene etter den første avtalen må anses som avsluttet allerede i slutten av mai 2018, jf. håndverkertjenesteloven § 20 første ledd første punktum. Reklamasjonen over mangler fremsatt den 7. september 2018 er dermed fremsatt for sent. Ramamoorthy var også til stede og fulgte med på arbeidet daglig i mai og senere på sommeren.

Youssef anfører videre at han bare har tatt på seg å utføre tjenesten så bra som det var mulig, ut fra forholdene på stedet, eiendommens egenskaper og pris, og at det ikke foreligger mangler fordi resultatet ikke er «vesentlig dårligere enn forbrukeren etter prisen og forholdene ellers måtte vente», jf. håndverkertjenesteloven § 17 annet ledd. I alle tilfeller mener Youssef at det ikke foreligger en mangel fordi tjenestene har ført til det resultatet som Ramamoorthy i samsvar med håndverkertjenesteloven §§ 5, 6 og 9 tredje ledd har rett til å kreve eller som ellers er avtalt, jf. håndverkertjenesteloven § 17 første ledd. Den avtalte prisen må etter Youssefs mening tillegges vesentlig vekt. Arbeidene er utført i tråd med omsorg- og veiledningsplikt etter håndverkertjenesteloven. Det anføres at det uansett ikke foreligger mangler, fordi de eventuelle mangler skyldes forhold på Ramamoorthys side, jf. håndverkertjenesteloven § 17 første ledd annet punktum.

For det tilfellet at det foreligger en mangel, er likevel ikke formålet med tjenesten «vesentlig forfeilet» og vilkårene for heving dermed ikke oppfylt, jf. håndverkertjenesteloven § 26. Ramamoorthy er i så fall henvist til andre mangelsbeføyelser. For det tilfellet at vilkårene for heving foreligger, anføres at avtalen kun kan heves for de arbeidene som står igjen, jf. håndverkertjenesteloven § 16 annet ledd.

For det tilfelle at det skulle foreligge forsinkelse eller mangler, anføres det at avtalen på grunn av manglende betaling, også av tilleggsarbeidene, ikke lenger var regningsvarende. Dette er en hindring som er utenfor Youssefs kontroll, og som han ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å unngå eller overvinne følgende av, jf. håndverkertjenesteloven § 28 første ledd sist punktum. For øvrig bestrides anførselen om tap. Arbeidet har ikke satt boligen i en verre standmessig tilstand. Tvert imot har arbeidet gitt en positiv, verdimeessig effekt som i det minste må anses å tilsvare innbetalt honorar.

Subsidiært anføres det at en eventuell erstatningssum må settes ned etter håndverkertjenesteloven § 30 første til tredje ledd.

Avslutningsvis gjøres det gjeldende krav på betaling av ikke oppgjort faktura på kr 50 000,-, samt pristillegg etter håndverkertjenesteloven § 33 for de tilleggsarbeider som er utført, ettersom det er klart at arbeidene ikke var omfattet verken av den første eller andre kontrakten. Prisen anføres å måtte regnes ut etter gjengs pris, jf. håndverkertjenesteloven § 32 første ledd. Ettersom stans i arbeidene nå har pågått såpass lenge uten at betaling er mottatt anføres det at vilkårene for heving etter håndverkertjenesteloven § 43 er oppfylt.

Mahmoud Mouner Youssef har etter dette nedlagt slik påstand:

- 1. Mahmoud Mouner Youssef frifinnes.*
- 2. Velmurugan Ramamoorthy dømmes til å betale Mahmoud Mouner Youssef kroner 50 000 knyttet til utført arbeid etter kontrakt 2. Det kreves tillegg av forsinkelsesrenter gjeldende forsinkelsesrentelov med tilhørende forskrift fra forfallsdato på faktura 1007 den 23. august 2018.*
- 3. Velmurugan Ramamoorthy dømmes til å betale Mahmoud Mouner Youssef vederlag for utførte tilleggsarbeider fastsatt etter rettens skjønn. Det kreves tillegg av forsinkelsesrenter gjeldende forsinkelsesrentelov med tilhørende forskrifter fra 13. august 2018.*
- 4. Velmurugan Ramamoorthy dømmes til å dekke Mahmoud Mouner Youssef saksomkostninger.*

Rettens vurdering:

Rettslig grunnlag. Mangelspørsmålet

Kontraktsforholdet mellom partene er regulert av håndverkertjenesteloven, jf. § 1, med Youssefs enkeltmannsforetak som tjenesteyter i næringsvirksomhet og Ramamoorthy som forbruker. Etter § 3 kan det ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er «ugunstigere» for Ramamoorthy som forbruker, enn det som følger av loven. Tjenesten skal videre etter § 5 første ledd utføres «fagmessig» av tjenesteyter, og være avsluttet innen den tid som er avtalt eller som er «rimelig», særlig i forhold til det som er vanlig ved utføring av tilsvarende tjenester, jf. § 10 første ledd.

Mangel vil blant annet foreligge etter § 17 første ledd når resultatet av tjenesten ikke samsvarer med kravet om fagmessighet eller det som ellers er avtalt mellom partene. Unntaket er dersom avviket ikke skyldes tjenesteyter, men forhold på forbrukerens side. Etter andre ledd foreligger mangel selv om tjenesteyter har tatt forbehold med henhold til kvaliteten på tjenesten, dersom resultatet er «vesentlig dårligere» enn det som måtte ventes etter prisen og forholdene ellers.

Etter rettens oppfatning foreligger det store og alvorlige mangler ved resultatet av Youssefs tjenester både etter den første og den andre avtalen. På bakgrunn av fremlagte bilder og forklaringene til takstmann Otterbech og takstingeniør Eiken, er retten av den oppfatning at skifte av kledning og monteringen av vinduer og balkongdør, etter den første avtalen, er så dårlig og ufagmessig utført, med så alvorlige og gjennomgående feil, at alt må gjøres på nytt. Det er fare for vanninntrenging, at kledningen vrir seg og musebandet har ingen funksjon slik de er montert.

Retten finner det for øvrig ikke bevis at det er inngått noen endringsavtale mellom partene, eller er akseptert at punktet om 15 cm isolasjon ble tatt ut av avtalen. Ramamoorthy som bestrider å ha akseptert endring på dette punkt, har forklart at han underveis kun fikk beskjed om at huset var gammelt og konstruert for 7 cm isolasjon, og at det var nok. Det står på dette punkt ord mot ord mellom partene, og er ikke ført noen bevis for Youssefs forklaring på den manglende isoleringen, nemlig at en økning til 15 cm ville bli for tungt for konstruksjonen. Tvert imot har de sakkyndige vitnene i saken stilt seg tvilende til denne påstanden. Det er heller ikke opplyst eller anført at det er gjort noen endring av motytelsen, altså betalingen på dette punkt. Bevistvilen som foreligger må etter rettens oppfatning gå ut over Youssef, som er den nærmeste til å sikre notoritet om endringer i den avtalte tjenesten, eventuelt om hvilke råd og veiledning som er gitt i den anledning, jf. §§ 7 og 8. På dette punkt, samt punktet om flislegging av trapp og skifte av gipsplater i tak på toalett i andre etasje, er med andre ord ikke tjenesten utført i samsvar med avtalen mellom partene.

Også når det gjelder det innvendige arbeidet etter den andre avtalen, lider resultatet av alvorlige mangler og manglende fagmessighet. Særlig gjelder dette for badet, der Eiken og Otterbech, etter gjennomgangen gjengitt innledningsvis, skriver at «rommet har behov for betydelig renovering» og at «badet bør rives og bygges på ny.» Også avretting av gulvet i første etasje er så dårlig utført, at nylagt laminat må fjernes igjen og gulvet avrettes på ny. Heller ikke montering av innerdører og malingsarbeid inne er fagmessig utført.

Det er i avtalene mellom partene ikke gjort noe unntak fra, eller tatt noe forbehold med henhold til kravet om fagmessig utførelse av arbeidene. Mangelvurderingen skal med andre ord gjøres etter første, og ikke tredje ledd i § 17. Selv om prisen i avtalene, som bemerket av takstmann Otterbech, ligger langt under normal markedspris, medfører ikke det at lovens krav til fagmessig utførelse ikke gjelder. Uavhengig av pris må for eksempel spiker settes på rett plass og med riktig dybde i kledningen og fliser i dusj må legges slik at fall mot sluk opprettholdes. Etter rettens oppfatning er det utførte arbeidet, både etter den første og den andre avtalen, gjennomgående ikke av fagmessig kvalitet eller utførelse.

Forsinkelsesspørsmålet og tilbakeholdsrett

Forsinkelse er kun påberopt for så vidt gjelder arbeidet under den andre avtalen, der ferdigstillelse var avtalt for første etasje den 30. juni og for kjelleren den 31. juli 2018. Det er uomtvistet at ingen av etasjene var fullt og helt ferdigstilte innen den avtalte fristen, likevel slik at det i midten av august da Youssef forlot arbeidsplassen og ikke kom tilbake, var gjort vesentlig mer i første etasje enn i kjelleren. Det er med andre ord klart at arbeidet ikke var «avsluttet innen den tiden som er avtalt» etter lovens § 10 første ledd.

Spørsmålet i denne sammenheng er imidlertid om forsinkelsen skyldes Youssef eller forhold på Ramamoorthys side, jf. § 11. Nærmere bestemt er dette spørsmål om det er sannsynliggjort at det ble inngått en ny, tredje og muntlig avtale mellom partene, vedrørende vindfanget og tilbygget på huset, som Ramamoorthy ønsket prioritert og utført først, og før arbeidet under den andre skriftlige avtalen.

Ramamoorthy har avvist at det ble inngått en slik tredje, muntlig avtale, eller avtalt tilleggsarbeid og -honorar utover det som fremgår av de to skriftlige avtalene. Det er heller ikke fremlagt noen dokumentasjon til støtte for at det har vært inngått en slik avtale mellom partene, verken e-poster, tekstmeldinger eller annet som viser til eller kan bekrefte en muntlig avtale. Heller ikke er det gjort endringer i den skriftlige avtalen som forelå mellom partene, og som en slik ny muntlig avtale grep inn i; nemlig ferdigstillestidspunktene i den andre skriftlige avtalen. Til tross for å ha stanset arbeidene i midten av august, angivelig på grunn av manglende betaling, har Youssef heller ikke sendt faktura til Ramamoorthy for betaling i henhold til en muntlig avtale om tilleggsarbeider. Ifølge Youssef var det avtalt honoraret på kr 65 000,- inkludert materiale for tilleggsarbeidene med tilbygget.

Alene det forhold at Youssef har utført arbeid også på vindfanget og tilbygget til huset, er etter rettens oppfatning ikke tilstrekkelig til å sannsynliggjøre at det er inngått en muntlig avtale med honorar slik som påstått, og som skulle medføre endringer i de avtalte ferdigstillestidspunktene etter den andre avtalen fra 31. mai. Tvert imot har Ramamoorthy forklart at arbeidet med vindfanget inngikk allerede i den første skriftlige avtalen mellom partene og punktet om skifte av kledning. At det ble ekstra arbeid skyldes ifølge Ramamoorthy at Youssef ikke bare fjernet kledningen, men rev ned hele vindfanget. Han måtte da bygge det opp igjen på ny, ikke som tilleggsarbeid og med rett til tillegshonorar, men utbedring av den feil og skade han selv hadde gjort.

Slik arbeidet særlig med tilbygget er beskrevet, blant annet i takstmann Otterbechs rapport, synes det ikke naturlig å være omfattet av den første skriftlige avtalene mellom partene, eller kun være en utbedring av feil under den første avtalen. Blant annet fremgår det av Otterbechs rapport at det nye tilbygget skulle ha terrasse, noe som ikke var der tidligere, og som klart går ut over bare en utbedring av Youssefs eventuelle feil ved skifte av kledningen. Omstendighetene mellom partene er på dette punkt uklare og lite opplyst for rettene. Slik retten ser det kan det ikke ses helt bort fra at det har vært en eller annen muntlig tilleggsavtale mellom partene, eller et annet alternativt grunnlag for Youssefs ekstraarbeid med tilbygget, som går ut over de to skriftlige avtalene i saken, samt også ut over en ren utbedring av Youssefs egne feil. Avgjørende i denne sammenheng er imidlertid at retten ikke har funnet det sannsynlig at det er krevd betaling i henhold til et slikt alternativt grunnlag, eller at ferdigstillestidspunktene i den andre skriftlige avtalen er endret i og med en slik eventuell avtale. Dermed er det heller ikke sannsynliggjort at forsinkelsen og senere stans i arbeidene fra Youssefs side, skyldes at Ramamoorthy har vært i betalingsmislighold.

På bakgrunn av fremlagte kvitteringer og kontoutskrifter er det enighet om at Ramamoorthy har betalt Youssef totalt kr 340 968,40 i anledning de to avtalene. Videre er det dokumentert at Youssef har hatt utlegg i anledning arbeidene på totalt kr 107 032,40. Etter fratrukk for utlegg som inngår i fastprisen under den første avtalen, samt utlegg som ikke vedkommer kontraktsforholdet, utgjør imidlertid utlegg som skal dekkes av Ramamoorthy, i tillegg til kontraktssummene, kun kr 28 488,10.

Riktig nok har Youssef vært tydelig på at han mener å ha hatt betydelig større utlegg i saken, som skal dekkes av Ramamoorthy, enn dette. Beløpet på kr 28 488,10 er imidlertid det som fremkommer ved gjennomgang av Youssefs fremlagte kvitteringer i saken, og er således det eneste som er godtgjort i saken. Samtidig fremgår det av Ramamoorthys kontoutskrifter for mai til 14. august 2018, at han har hatt utlegg til ulike bygningsvarer på til sammen kr 137 109,90. Youssef har i retten også forklart at han etter hvert fikk handlet bygningsvarer i saken ved bruk av Ramamoorthys bank- eller visakort.

Trekkes utleggene på kr 28 488,10 fra det som totalt er betalt av Ramamoorthy, kr 340 968,40, fremkommer summen kr 312 480,30, som dermed utgjør betaling av kontraktssummene i de to avtalene, på henholdsvis kr 200 000,- og kr 250 000,-. Den første avtalen anses dermed betalt fullt ut, mens det under den andre avtalen gjenstår til betaling kr 137 519,70 i tillegg til eventuelle ytterligere materialkostnader. På tidspunktet Youssef forlot arbeidsplassen, i midten av august, var alle fortalte fakturaer betalt av Ramamoorthy. Den siste utsendte fakturaen fra Youssef, på kr 50 000, var riktig nok ikke betalt, men denne hadde heller ikke forfall før senere i måneden, nærmere bestemt den 23. august. På dette tidspunktet forelå det for øvrig allerede en forsinkelse fra Youssef side, som ga Ramamoorthy hjemmel til å utøve tilbakeholdsrett etter § 13 første ledd. Ramamoorthy har så vidt retten kan se vært a-jour med betalingene i henhold til avtalene, og betalt tilsvarende det arbeidet som var utført.

Endelig har Youssef begrunnet stansen i arbeidene og at han forlot arbeidsplassen med at Ramamoorthy hadde engasjert en ufaglært elektriker til å gjøre arbeid i huset, og at det var farlig. Det er imidlertid ikke ført noen nærmere bevis for denne påstanden, som er bestridt av Ramamoorthy. Retten finner ikke å kunne legge påstanden til grunn uten ytterligere bevis.

Konklusjonen blir dermed at det ikke er sannsynliggjort at forsinkelsen skyldes forhold på Ramamoorthys side, eller at Youssef i midten av august hadde grunnlag for å stanse arbeidet etter § 42 jf. § 41 bokstav a) på grunn av betalingsmislighold eller annet fra Ramamoorthy. Ved urettmessig stans i arbeidene fra Youssefs side, har tvert imot Ramamoorthy rett til å holde tilbake videre betaling.

Reklamasjonsspørsmålet

Det er reklamert over forsinkelse i brev av 15. august og over mangler i brev av 7. september. Spørsmålet er om sistnevnte reklamasjon er rettidig, eller om Ramamoorthy har reklamert for sent og tapt retten til å gjøre mangelskrav gjeldende, jf. § 22. Har tjenesteyteren handlet «grovt aktløst eller for øvrig i strid med redelighet og god tro» kan det ikke påberopes for sen reklamasjon, jf. tredje ledd. Ellers er reklamasjonsfristen etter første ledd «innen rimelig tid etter at forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen». Reklamasjonsfristen er med andre ord relativ og må vurderes ut fra de konkrete forholdene i saken.

På bakgrunn av Høyesteretts uttalelser i Rt-2010-103 avsnitt 64 til 66, legger retten til grunn at reklamasjonstiden bare unntaksvis kan være kortere enn to måneder, og at en tre-måneders frist som utgangspunkt må være tilstrekkelig. Dommen i Høyesterett gjaldt riktig nok hva som var «rimelig tid» etter avhendingsloven og ikke håndverkertjenesteloven. Høyesteretts uttalelser om sammenheng i regelverket, jf. avsnitt 64, gjør seg imidlertid gjeldende også for lovgivningen i saken her.

Etter rettens oppfatning er det i saken her reklamert over manglene innen rimelig tid. Arbeidet etter den første avtalen ble ferdigstilt mot slutten av juni 2018. Ramamoorthy har forklart at arbeidet med kledningen ble ferdig om lag den tredje uken av juni, og det er dokumentert innkjøp av husmaling så sent som den 13. juni 2018. Alt utvendig arbeid var for øvrig heller ikke ferdig i juni, idet det fortsatt gjensto arbeid på vindfang og tilbygget, og flislegging av trapp. Feilene med spikkringen, musebåndene og faren for vanninntrenging ble først påpekt av takstmann Otterbech, som første gang befarte eiendommen den 5. september og avga rapport den 26. september. Reklamasjonen er med andre ord skrevet og sendt to dager etter feilene og manglene var påvist muntlig for Ramamoorthy og prosessfullmektig av takstmann Otterbech. Det er i reklamasjonen reklamert over ikke fagmessig utførelse etter § 5 første ledd og spesifisert 13 mangelpunkt som kreves rettet og erstattet.

Hevingsspørsmålet

Vilkåret for heving, i stedet for prisavslag, er at «formålet med tjenesten blir vesentlig forfeilet som følge av mangelen», jf. hånverkertjenesteloven § 26 første ledd. Etter rettens oppfatning er manglene ved Youssefs arbeid i dette tilfellet så kvalifiserte, både i omfang og karakter, at formålet med tjenesten for Ramamoorthys del er vesentlig forfeilet. Som vurdert av takstmann Otterbech må arbeidet etter den første avtalen i sin helhet gjøres på nytt, kledningen må tas ned og ny kledning settes opp, og dermed er også malingsarbeidet forfeilet, mens vinduer, dører og museband må tas ned og monteres på nytt. Det øvrige arbeidene etter den første avtalen er ikke utført. Også arbeidet i første etasje, etter den andre avtalen, er i all hovedsak «uakseptabelt» ifølge Otterbech og «må gjøres på nytt», mens takstingeniør Eiken har beskrevet at badet har «behov for betydelig reovering». Avtalt arbeid i kjelleren er i all hovedsak ikke utført og arbeidet urettmessig stanset av Youssef, som også har motsatt seg å gjenoppta arbeidene eller å utføre retting etter noen av avtalene, jf. vilkårene for prisavslag etter § 25 jf. § 24.

På denne bakgrunn finner retten hevingsvilkårene oppfylte, både for det arbeidet som er utført og det som gjenstår – og som Youssef har motsatte seg å fullføre. Virkningen av heving er at Youssef ikke har rett til betaling, og at betalt vederlag skal tilbakebetales til Ramamoorthy, jf. § 16 første ledd. Youssef har på sin side rett til å få tilbakelevert materialer «i den grad det er mulig uten ulempe av betydning eller kostnad» for Ramamoorthy. For det som ikke kan leveres tilbake, kan Youssef kreve «rimelig vederlag inntil den verdi dette har». Denne delen av hevingsspørsmålet er lite opplyst og prosedert for retten. For retten synes det neppe mulig å levere tilbake noe materiale, som alt er brukt og neppe kan brukes igjen etter rivning. Materiale har ikke noen verdi for Ramamoorthy. Det er heller ikke anført noe krav fra Youssef på tilbakelevering av materiale eller vederlag for verdien av materiale. Betalt vederlag fra Ramamoorthy til Youssef, som skal tilbakebetales, er dermed som nevnt ovenfor kr 340 968,40. Kravet er først fremsatt i

forlikssklagen av 2. oktober 2018, og det er følgelig krevd rente fra samme dato. Etter forsinkelsesrenteloven § 2 løper imidlertid forsinkelsesrente ved påkrav først fra 30 dager etter at skriftlig påkrav med oppfordring om å betale er sendt. Forsinkelsesrente tilkjennes med andre ord fra 2. november 2018 og til betaling skjer.

Erstatningsspørsmålet

Ramamoorthy har videre krav på erstatning for tap som følge av forsinkelsen og manglene, med mindre tapet skyldes en «hindring som er utenfor [Youssefs] kontroll, og som [han] ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å unngå eller overvinne følgene av», jf. håndverkertjenesteloven § 28 første ledd. Forsinkelsen og manglene, og dermed økonomisk tap av denne grunn, ligger etter rettens oppfatning klart innenfor Youssefs kontrollsfære. At avtalene ikke lenger var regningssvarende for Youssef, uten ytterligere betaling fra Ramamoorthys side, er klart nok ikke en hindring eller forhold han ikke med rimelighet kunne tatt i betraktning på avtaletiden. Retten har som nevnt ovenfor ikke funnet det sannsynliggjort at Ramamoorthy har vært i betalingsmislighold eller at forsinkelsen skyldes en muntlige avtale om tilleggsarbeid mellom partene. Manglene og feilene ved selve utførelsen av arbeidene – manglende fagmessighet - kan under enhver omstendighet ikke tilskrives manglende betaling eller at avtalene ikke var regningssvarende.

Etter håndverkertjenesteloven § 30 første ledd skal erstatning svare til det økonomiske tapet som Ramamoorthy har lidt, og blant annet omfatte «utlegg» og «prisforskjell». Ved heving er prisforskjellen merkostnaden ved å få arbeidene fullført med en annen håndverker. Takstmann Otterbech har på bakgrunn av pristilbud fra MJ Bygg & Anlegg på kr 664 687 inklusiv mva. for arbeide etter den første avtalen, og fra Rm Vvs AS på kr 215 750 inklusiv mva. for nytt bad i første etasje, angitt totalpris for utbedring (inkludert også kr 20 000,- for opprydding) på kr 900 437 inklusiv mva. Takstingeniør Eiken har kommet til en totalsum på kr 308 813,- inklusiv mva. Den store forskjellen skyldes to forhold; for det første at Eiken har ment at manglene på badet kan utbedres for kr 95 000,- i stedet for å bygge et helt nytt bad til kr 215 750,-, og for det andre at han ikke har kalkulert med at det etter den første avtalen også skulle tilleggs- eller etterisolerers med 15 cm isolasjon. Eiken har kalkulert med at det kun er nødvendig å skifte ca. 200 løpemeter kledning, mens Otterbech har lagt til grunn at alt må skiftet. Dersom det skal etterisolerers som nevnt, har derimot Eiken i retten sagt seg enig med Otterbechs vurdering og prisanslag.

Retten har ovenfor ikke funnet det sannsynliggjort at Ramamoorthy har vært i betalingsmislighold med henhold til en eventuell tredje muntlige avtale mellom partene om tilleggsarbeider, eller at det i en slik avtale er gjort noen endring i ferdigstillestidspunktet etter den andre avtalen. På den andre siden er det imidlertid klart at det faktisk er utført tilleggsarbeid av Youssef, som går ut over de to skriftlige avtalen

mellom partene, og etter rettens oppfatning også ut over det som kan henføres som utbedring av eventuelle feil fra tjenesteyter, altså Youssefs side. Særlig gjelder dette tilbygget, hvor det vises til at det skal bygges en ny takterrasse. Som nevnt ovenfor finner retten omstendighetene i saken lite opplyste og uklare når det kommer til tilbygget. Ramamoorthy har selv bestridt at det foreligger en tredje og muntlig avtale om tilleggsarbeid mellom partene, samtidig som i alle fall deler av arbeidet med tilbygget ligger klart utenfor de to skriftlige avtalene mellom partene. Etter rettens oppfatning er det rettslige grunnlaget for Ramamoorthys krav på dette punkt – å få revet og gjenoppbygget tilbygget med takterrasse og tilbehør, jf. tilbudet fra MJ Bygg og Anlegg – uklart og ikke tilstrekkelig sannsynliggjort. I pristilbud fra MJ Bygg & Anlegg på kr 664 687 inklusiv mva. for arbeide etter den første avtalen, skal det med andre ord gjøres fratrukk for det som knytter seg til tilbygget. Dette må gjøre skjønnsmessig av retten slik saken er opplyst, og settes til ca. 100 000 kroner inklusiv mva, slik at utbedringsarbeidet etter den første avtalen avrundes til 560 000 kroner. I beregningen av utbedringskostnadene inngår for øvrig materiale, mens dette ikke var inkludert i den andre avtalen mellom partene. Det er imidlertid ikke av Youssef anført noe ytterligere fratrukk av denne grunn. Ramamoorthy har også dokumentert ikke ubetydelige utlegg til materialkjøp i saken, som ellers antas ville bli krevd erstattet.

På denne bakgrunn har retten funnet følgende utbedringskostnader godtgjort: kr 95 000,- for badet, kr 560 000,- for arbeidet etter den første avtalen, til sammen kr 655 000,-. Priskforskjellen blir da kr 655 000,- fratrukket kontraktsummen på til sammen kr 450 000,-, som blir kr 205 000,-.

Når det gjelder utlegg er det dokumentert kostnader til fjerning av søppel, av Otterbech kalkulert til kr 20 000,- samt kostnader ved utarbeiding av takstrapporter og kostandskalkyle fra Otterbech og Rm Vvs AS med henholdsvis kr 12 600,- og kr 3 975,-, til sammen kr 16 575,-.

Til slutt er det krevd erstatning for tapte leieinntekter som følge av Youssefs forsinkelse og deretter urettmessige stansing av arbeidene. Kravet er beregnet til kr 36 500,-. For første etasje, der arbeidet skulle være ferdig til 1. juli, er det krevd erstatning for fire måneder med redusert leie fra kr 10 000,- til kr 6 500,-, til sammen 14 000 kroner. For kjelleren, der ferdigstillelse var avtalt til 1. august, er det krevd erstatning for tre måneder med leie på kr 7 500,-, til sammen kr 22 500,-. Det er akseptert at Ramamoorthys tapsbegrensningsplikt medfører at det ikke er grunnlag for erstatning for videre tap av leieinntekter etter oktober.

Det er ubestridt at Ramamoorthy tidligere har leid ut og hatt inntekt ved utleie av de to etasjene – første etasje og kjelleren i huset. Bevisførselen har imidlertid vært begrenset på dette punkt, ut over Ramamoorthys forklaring, som retten forsto slik at leietaker i første etasje en periode bodde i Ramamoorthys etasje, med 1 000 kroner i avslag i leien, og deretter flyttet inn igjen i første etasje, med redusert leie til kr 6 500,-. I kjelleren flyttet

leietakeren ifølge Ramamoorthy ut i juli 2018 på grunn av arbeidene som da tok til. Leien var i utgangpunktet kr 7 000,-, men var siste måneden før utflytting redusert til ca. 5 000,-. Kontoutskriften til Ramamoorthy er fremlagt i saken, for månedene april til august 2018, uten at retten kan se at det der fremkommer opplysninger som underbygger eller kan avklare kravet på tapte leieinntekter nærmere.

Etter rettens oppfatning hefter det betydelig usikkerhet både ved når leietaker flyttet inn igjen i første etasje, og ved bakgrunnen for at leien da ble redusert til kr 6 500,-. Det er også uklart hvorfor leien i kjelleren ble redusert fra 7 000 til ca. 5 000 kroner den siste måneden. For kjelleren er det likevel på det rene at lokalene ikke på noe tidspunkt har blitt innflyttingsklare igjen, og at det således i alle fall er påløpt et tap fra avtalt ferdigstillestidspunkt 1. august på 5 000 kroner per måned. Erstatning for tapte leieinntekter finnes på denne bakgrunn sannsynliggjort med 15 000 kroner.

Samlet erstatning blir etter dette kr 205 000,- i prisforskjell, kr 20 000 i utlegg med fjerning av avfall og kr 16 575,- i utlegg til takstmann og rørlegger for vurdering av manglene, samt kr 15 000 i tapte leieinntekter, som til sammen blir kr 256 575,-. Det er krevd rente også på erstatningsbeløpet, og tidspunktet for forsinkelsesrente antas på samme måte som for hevingsoppjøret å være 2. november 2018.

Spørsmål om lemping og motkrav

Etter håndverkertjenesteloven § 30 tredje ledd kan erstatning lempes dersom det «vil virke urimelig for tjenesteyteren ut fra størrelsen av tapet i forhold til det tap som vanligvis oppstår i liknende tilfelle, og ut fra tilhøva ellers». Av merknadene til bestemmelsen i lovforarbeidene, jf. Ot.prp. nr. 29 (1988-1989), fremgår det at regelen primært tar siktede på de «unntakstilfellene der normal erstatningsutmåling slår spesielt skjerv ut». Retten kan ikke se at det er tilfelle i saken, hvor erstatningsutmåling ikke fremstår spesielt ukurant eller urimelig. Det er følgelig ikke grunnlag for lemping.

Når det gjelder Youssefs motkrav om betaling av faktura på kr 50 000,- og pristillegg etter håndverkertjenesteloven § 33 for tilleggsarbeider, finner retten at Ramamoorthy må bli å frifinne. For fakturaen på kr 50 000 var som tidligere nevnt ikke forfallstiden kommet da Youssef urettmessig stanset arbeidene og forlot arbeidsstedet i midten av august. Ved forfall hadde med andre ord Ramamoorthy grunnlag for å utøve tilbakeholdsrett med denne betalingen. Under enhver omstendighet ville beløpet også ha inngått i det som nå ved heving skal tilbakebetales fra Youssef til Ramamoorthy.

Avtalen eller det rettslige grunnlaget for det som gjøres gjeldende å være tilleggsarbeider, er som retten er komme til ovenfor lite opplyst og uavklart. Både arbeidet, dets omfang, utførelse og verdi, samt eventuelle mangler og utbedringskostnader, er ikke tilstrekkelig

belyst, og kravet fremstår etter rettens oppfatning som udokumentert og ikke tilstrekkelig sannsynliggjort.

Sakskostnadsspørsmålet

Ramamoorthy har etter dette fått medhold i samtlige krav og tapsposter, likevel slik at ikke alle erstatningsposter er tilkjent fullt ut. Påstanden til Ramamoorthy lyder på oppgjør – både hevingsoppgjør og erstatning, eventuelt prisavslag – fastsatt etter rettens skjønn, og oppad begrenset til 844 300 kroner. Retten er kommet til at Ramamoorthy skal tilkjennes 340 968 kroner i hevingsoppgjør fra Youssef, samt erstatning med 256 575 kroner, til sammen 597 543 kroner. I tillegg frifinnes Ramamoorthy for Youssefs motkrav.

Etter rettens oppfatning har Ramamoorthy ved dette i alle fall fått «medhold av betydning», jf. tvisteloven § 20-3. Hvorvidt Ramamoorthy også kan sies å ha fått «medhold i det vesentlige» etter tvisteloven § 20-2 første og andre ledd, går retten ikke nærmere inn på, idet retten under enhver omstendighet er kommet til at det er tungtveiende grunner for å tilkjenne Ramamoorthy sakskostnader fra Youssef etter § 20-3. Det vises til at det er dokumentert flere forlikstilbud i saken, som alle er avvist av Youssef, både før og senest under hovedforhandlingen, på henholdsvis 308 813 kroner og under hovedforhandlingen på 200 000 kroner. Etter rettens oppfatning har saken verken vært særlig tvilsom eller først blitt bevismessig avklart under hovedforhandlingen, og Youssef kan etter rettens oppfatning klart nok bebreides for å ha avslått flere rimelige forlikstilbud i saken, jf. momentene i § 20-2 tredje ledd. Ramamoorthy har fått medhold i langt mer enn det han har tilbudt Youssef å forlike saken på, og etter rettens oppfatning tilsier en helhetsvurdering av momentene over at Ramamoorthy tilkjennes sakskostnader fra Youssef.

Advokat Berentsen har fremlagt sakskostnadsoppgave med samlet salær pålydende 237 500 kroner inklusiv mva. for 76 timer arbeid og salærsats på 2 500 kroner. Advokatfullmektig Fjogstad, som har reist innsigelser til kravet, har til sammenligning krevd salær for 60 timer arbeid. Etter rettens oppfatning overstiger advokat Berentsen salærkrav det som kan aksepteres som «rimelig og nødvendig» å pådra i saken, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd. Saken har riktig nok vært omfattende og kompleks å avklare og forberede, og retten har funnet spørsmålet om hva som er «rimelig og nødvendig» vanskelig. Tatt i betraktning både timetall og salærsats er retten likevel samlet sett av den oppfatning at salærkravet er blitt noe for høyt. Skjønnsmessig tilkjennes dekning av salær med 190 000 kroner.

I tillegg kommer rettsgebyr for forliksrådet og tingretten, med henholdsvis kr 1 150,- og kr 9 200, til sammen kr 10 350,-. Vitnegodtgjørelse er krevd for vitnene Otterbech, Watson og Eiken med henholdsvis kr 8 750,-, kr 3 585,- og kr 5 000,-. Advokatfullmektig Fjogstad har protestert også på størrelsen på vitnegodtgjørelsen. Retten finner imidlertid kravene

rimelige og det økonomisk tapet legitimert ved fremlagte faktura, jf. lov om vitner og sakkyndiges godtgjørelse § 5.

Samlet sakskostnadsansvar blir etter dette kr 217 685,-.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er sakens omfang og dommerens øvrige gjøremål.

DOMSSLUTNING

1. Mahmoud Mouner Youssef dømmes til innen to uker fra dommens forkynnelse å betale Velmurugan Ramamoorthy hevingsoppgjør med 340 968 –trehundreogførtitusenihundreogsekstiåtte- kroner og erstatning med 256 575 –tohundreogfemtisekstusenfemhundreogsyttifem- kroner, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 02.11.2018 til betaling skjer.
2. Mahmoud Mouner Youssef dømmes til innen to uker fra dommens forkynnelse å betale Velmurugan Ramamoorthy sakskostnader med 217 685 –tohundreogsyttentusensekshundreogåttifem- kroner.

Retten hevet

Ørjan Andre Grønlid

Dokument i samsvar med undertegnet original.

Jæren tingrett, 17.12.19

Dagny Egeland

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klart at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 125 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 125 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle 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 anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling.

Hvis de blir tatt til behandling, er det som regel hvis spørsmålet har betydning utover den aktuelle saken, hvis andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller hvis saken 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 kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.