



Forbrukerklageutvalget

Vedtak i Forbrukerklageutvalgets sak 135774

Sakens parter

Klager: Javier Antonio Trengereid, Skipahjellen 29, 5286 Haus

Innklaget: Laksevåg Bygg AS, Grimstadvegen 143, 5252 Søreidgrend

Kort oppsummering av saken og utfall

Kjøp av håndverkertjeneste. Restaurering av hytte. Klage på flere feil. Klageren har fremsatt prinsipalt krav om heving og erstatning, subsidiært krav om prisavslag og erstatning. Innklagde har fremsatt krav om betaling av faktura. Delvis medhold til begge parter.

Sammendrag av faktiske forhold og partenes anførsler

Det presiseres innledningsvis at både forbruker og tjenesteyter har sendt inn klage til Forbrukerklageutvalget. I den videre saksgangen vil imidlertid forbruker bli omtalt som klageren og tjenesteyter som innklagde.

Klageren inngikk avtale med innklagde om oppussing av en hytte den 24.02.2023 til 360 000 kroner.

Klageren har fremlagt følgende prisoverslag av 24.02.2023:

«Sender som avtalt over prisoverslag av renovering av hytte, der beskrivelsen er som følgende:

- Fjerne bosset som er innvendig og rydde ut (hvitevarer er greit om du kjører bort og så lager vi bål av resten
- Fjerne kledning bord som trengs bytting som har råte skade. Og bytte alle hjørnebordene.

- Nytt listverk utvendig og innvendig av vinduene i 1 etasje
- Bytting av alle vinduene i 1 etasje og bruke vinduer i plast 2 lags.
- Bytte ytterdør
- Montere på panel som vi ble enig om 1 etasje
- Montere gulv 1 etasje
- Nye gulvlister og karmlister i 1 etasje
- montering og frakt av kjøkken på ene veggen
- lage en platting på fronten som er en markterrasse og et enkelt rekkverk rundt

Dette kan vi få utført for 250 000 kr inkl mva.

Skal vi ta takrenner og bytte papp på taket til tilbygget, male fasaden etter vi er ferdig så går vi over de 250 000 kr inkl mva. Og jeg tror vi vil ende på 300 000 kr inkl mva.

Elektriker er ikke tatt med i tilbudet og kommer på mandag som nevnt tidligere.

Du får se litt på det og ta en vurdering av hva du vil vi skal gjøre:) Sikter oss inn på at vi tidligst kan starte på denne uke 11 altså mandag 13.03.2023.»

Klageren opplyser at han reklamerte første gang den 01.04.2023. Han har videre fremlagt en e-post til innklagde datert 11.05.2023, hvor han påpekte flere feil, samt forsinkelse:

«Dere har montert nye vinduer med noen lister som er så stor at det ikke passer inn i den lille hytten.

Taket er malt.

Entredør montert.

Gulvet er lagt.

Hybel kjøkkenet er montert, men ikke ferdigstilt.

Dere har fikset kledningen.

Ikke montert ny takpapp på tilbygget

Det er ikke smart panel, men rulle malt

Terrassen er bygget, men ikke alt står på fast grunn? Råtner ikke trykkimpregnert trevirke?

Elektriker har ikke vært der.

Du ringte meg og spurte om dere kunne rulle male istedenfor å plate veggene, du forsikret meg om at det ikke kom til å endre det estetiske eller verdien av hytten. du lovet meg også, at det kom til å se ut som alt var nytt. Det å rulle malle var ikke en del av den originale avtalen. Det skulle vært smart panel påmontert vegg inne. Deretter listet gulv og vindu. Da hadde man fått pene lister, om ikke annet enn en standar list 58/9mm eller 58/12mm på både gulv/ vindu/dør. Dette er ikke sånn hytten er i dag, listene minner om ute material hvorfor det? Det er merker i veggen etter bajonett sagen når du/dere har kuttet ut de gamle vinduene. Vil det si at de listene er så store for å skjule noe bak og det ikke går an å bruke mindre lister uten at det ser verre ut? Det er hull i veggene og den veggen som dere sa var bærende og ikke kunne rives uten å søke om det, er nå løs, Hvorfor det? flere paneler andre steder er også løs og masse sprekker i, og kan beveges med pekefingeren. men det verste er at når noen går oppe så rister panelene og den bærende veggen beveger seg. Og ene listen på kjøkkenet har dere kuttet ut sånn at den passer med stikk kontakten, ville det ikke vært bedre å flytte stikk kontakten? Jeg er dypt skuffet over resultatet. Det er også flere ting som ikke er ferdig enda. Vasken er ikke ferdigstilt enda og samme med hybel kjøkkenet.

Jeg har også bekymringer angående terrassen dere har bygget og stiller spørsmål til hvor i bygg forskriften at dette er bransje standarden. Dere har slått ned søyler i jorden for å støtte terrassen, og hevder at dette er bransjestandard. Men for meg, som ikke har noen form for bransjeeerfaring, virker det åpenbart at bæringen bør stå på fast grunn, som for eksempel grus, pok eller fjell. Dette ville kreve at man graver i grunnen for å finne fast underlag. Du hevder også at trykkimpregnert tre ikke råtner.

Videre, er det åpenbart for meg at rekkverket på terrassen burde være laget i spileform og gjerne være 48x48 mm, slik at man kan sitte på terrassen og faktisk se utover fjorden. Terrasser med en høyere bakkeklaring enn 0,5 m skal også ha rekkverk.

Kan dere forklare hvorfor dere har valgt å bygge terrassen på denne måten, og hvordan dere kan løse disse problemene?

Vi ble også enige om at hytten skulle være nøkkelferdig før påske. Det kom klart frem at jeg skal leie ut hytten. Jeg har allerede gått glipp av masse leie inntekter. Dette vil bli et regnestykke for fratrekk i faktura.

Jeg krever dokumentasjon på hvordan dere har utført arbeidet og henviser til bransje standar i bygg forskriften.

For meg fremstår dette som du har gått inn for å lure meg på flere punkt og prøver på å vri deg unna avtalen vi originalt hadde. Faktura vil bli betalt når dere har utført iht hva vi har blitt enige om. På bakgrunn av at elektrikeren ikke har startet på arbeidet og store feil og mangler fra Laksevåg bygg. Finner jeg selv noen til å utføre det elektriske arbeidet.»

Klageren har videre fremlagt befaringsrapport fra Takstkonsult AS av 10.11.2023. I befaringsrapporten fremgår følgende:

«1. VINDUER

I pristilbud fra Laksevåg bygg AS er det beskrevet følgende:

- Nytt listverk utvendig og innvendig i 1. Etasje.
- Bygging av alle vinduer i 1. etasje og bruke vinduer i plast.

Vinduer er i dag skiftet iht. Pristilbud, men utførelse av listverk, inn og utvendig er ikke fagmessig utført. Det er også benyttet bordkledning som er ment for utvendig belistning på innvendige karmen.

Følgende avvik er registrert:

- Feil bruk av listverk innvendig.
- Foringer er ikke tilpasset innvendig vegg.
- Flere dårlige detaljer på utvendig belistning.
- Skadet panel ifbm. Innsetting av vinduer.

Bilde viser sagmerke i panel etter utskifting av vinduer.

Avvik:

Ifbm. Utskifting av vinduer så har sag blitt ført for langt, dette har medført at panel er skadet.

Utbedring:

Panel må skiftes.

Bilde viser skadet panel etter utskifting av vinduer.

Avvik:

Ifbm. Utskifting av vinduer så har sag/arbeid medført at not/fjær på panel har blitt skadet.

Utbedring:

Panel må skiftes.

Bilde viser feil bruk av listverk.

Avvik:

Innvendig er vinduer/utføringer bekledd med bordkledning som er ment for utvendig bruk. Alle skjøter er fylt med acryl og har nå sprukket opp da bordkledning tørker ut.

Utbedring:

Det må monteres listverk som er ment for innvnedig bruk.

Bilder viser foringer som ikke er tilpasset iht. vegger.

Avvik:

Foringer kommer i bredde på 145 mm. Disse er ikke tilpasset bredde på vegg. Dette medfører at det er gliper mellom list og panel. Hvor list er festet mot panel, så er denne dermed ut av vinkel.

Utbedring:

Foringer må demonteres og kuttes ned slik at disse har samme bredde som yttervegg. Nye *innvendige* lister må da monteres.

Bilder viser utvendig belistning.

Avvik:

Vannbord er ikke fagmessig/rett utført. Vannbord rundt vindu skal føres ut forbi listverk. Dette både sideveis og ut forbi list slik at slagregn/vann ledes vekk.

Utførelsen nå medfører at det er fare for at vann trekker inn bak kledning/listverk samt inn i listverk. Det mangler også list under ett vannbord.

Utbedring:

Vannbord må utføres fagmessig og iht. normal byggeskikk.

Bilde viser dreksåpning.

Avvik:

Dryppnese/beskyttelse er ikke montert.

Utbedring:

Dryppnese/beskyttelse må monteres.

Helhetlig vurdering:

Overnevnte avvik må utbedres for at levering skal være iht. normal byggeskikk, god fagmessig utførelse og forventet kvalitet. Utbedring estimeres til 40 000 - 60 000 NOK inkl. Mva.

2. KJØKKEN

I pristilbud fra Laksevåg bygg AS er det beskrevet følgende:

- Montering og frakt av kjøkken på ene veggen.

Kjøkkenet er i dag montert, men komfyr og platetopp er ikke fastmontert. Stekeovn er også tatt i bruk selv om el-punkt ikke er ferdigstilt.

Bilde viser rester etter bruk av stekeovn.

Avvik:

Eier opplyser om at ovnen pr. i dag ikke har rett el.tilkobling. Ovnene er allikevel tatt i bruk, eller så er det montert en brukt ovn.

Bilde viser stekeovn som ikke er fastmontert.

Avvik:

Stekeovnen er ikke festet. El-punkt er ikke klargjort/ferdigstilt.

Utbedring:

Ovnene må festes og elpunkt ferdigstilles.

Bilde viser platetopp som ikke er festet.

Avvik:

Platetopp er ikke festet.

Utbedring:

Platetopp må festes.

Helhetlig vurdering:

Overnevnte avvik må utbedres for at levering skal være iht. pristilbud. Utbedring estimeres til 10 000 - 20 000 NOK inkl. Mva.

3.0 Panel m/maling

Eier opplyser om at det opprinnelig var avtalt montering av MDF-panelplater, men at det via telefon ble akseptert at panel ble malt dersom sluttresultat ble tilsvarende.

Panel og overflater er i dag malt, men det fremstår som lite fagmessig utført og ikke ferdigstilt.

Av avvik så kan det nevnes:

- Det er ikke malt bak ledninger mm.
- Det er ikke malt under trapp/rapo.
- Flere sår, avskallet maling.
- All panel er malt med rulle og ikke pensel.
- Paneloverganger er ikke fuget før påføring av maling.

Bilde viser manglende maling under trapp/rapo.

Avvik:

Maling er ikke 100% ferdigstilt.

Utbedring:

Maling må ferdigstilles.

Bilde viser maling som har flasset.

Avvik:

Flere plasser registrert avskallet maling samt sår i maling. Er det benyttet grunning?

Utbedring:

Maling må utbedres i sin helhet, flikking vil gi fargeforskjeller.

Bilde viser maling som har sprukket i overganger.

Avvik:

I flere av skjøtene har malingen sprukket opp da det ikke er benyttet fugemasse i skjøter.

Utbedring:

Maling må utbedres i sin helhet, flikking vil gi fargeforskjeller. Skjøter må fuges før malingsstrøk.

Bilde viser manglende maling bak ledning.

Avvik:

Ledninger er ikke demontert før maling, dermed ikke mulig å utføre maling fagmessig eller 100%.

Utbedring:

Ledninger mm. må demonteres før maling.

Bilde viser at all panel er malt med rulle.

Avvik:

Utførelsen er ikke direkte feil, men det er ikke avtalt ønsket kvalitet på utførelse med kunde. Det anbefales på generelt grunnlag for penest mulig resultat at panel males med pensel.

Helhetlig vurdering:

Malingsarbeider som er utført fremstår som lite fagmessig utført. Det er heller ikke gjort tiltak for å sørge for at maling kan utføres 100% på alle overflater. Tenker da spesielt på demontering av ledninger mm.

Dersom malingsarbeidet skal utbedres så må alle overflater igjen males, fagpersonell må benyttes. Utbedring estimeres til 30 000 - 40 000 NOK inkl. Mva.

4. TAKBELEGG OG TAKRENNER

Eier opplyser om at det ble avtalt at tekking over tilbygg skulle skiftes, det opplyses videre om at dette er utført.

I pristilbud fra Lakseå Bygg AS så står det skrevet:

Skal vi ta takrenner og bytte papp på taket til tilbygget, male fasaden etter vi er ferdig så går vi over de 250 000 kr inkl mva. Og jeg tror vi vil ende på 300 000 kr inkl mva.

Takbelegg er pr. i dag ikke tett og utførelsen er ikke fagmessig.

Arbeider er heller ikke ferdigstilt og er mangelfull.

Av avvik så kan det nevnes:

- Overgang tak-vegg er ikke tett og direkte åpen.

- Vindskier er ikke montert.
- Skvettplast er ikke montert under shingel og ned i renne.
- Flere luftbobler/ujevnheter i belegg.
- Takrenner på fremside av huset er ikke skiftet.

Bilder viser avslutning av tekking inn mot yttervegg.

Avvik:

Overgangen er ikke tett og gir stor fare for lekkasjer og da påfølgende skader.

Utbedring:

Overgang mellom vegg/tak må utbedres fagmessig. Dette medfører at det må fjernes noen kledningsbord slik at det kan etableres underlag som belegget kan avsluttes fagmessig i mot. Kledning må da i ettertid monteres over belegget.

Bilde viser belegget som ikke er festet samt manglende vindski.

Avvik:

Belegget er ført ned, men stedvis ikke festet og vindskier er ikke montert.

Utbedring:

Belegget må festes og det må monteres vindski.

Bilde viser manglende skvettplast.

Avvik:

Det er ikke montert skvettplast under takbelegget og ned i takrenne.

Utbedring:

Skvettplast må monteres.

Helhetlig vurdering:

Takarbeider som er utført fremstår som lite fagmessig utført og er pr. i dag ikke tett. Arbeider er heller ikke ferdigstilt.

Tekking anbefales utført på nytt i sin helhet, det må da også gjøres tiltak som sikrer at utførelse faktisk blir utført slik at resultatet blir iht. Krav og fagmessig god utførelse.

Takrenner på fremside er heller ikke montert iht. pristilbud. Estimeres til 50 000 - 70 000 NOK inkl. Mva.

5. TERRASSE

Laksevåg Bygg AS har bygget og levert terrasse i front og rundt boligen.

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner.

Følgende avvik er registrert:

- Stedvis noe svikt i konstruksjonen.
- Alle søyler er avsluttet direkte ned i myr, hvorav noen står direkte i vann.
- Gangbro v/gavl samt trapp er ikke festet fast i bygningen.

Bilder viser søyler som er avsluttet direkte mot grunn.

Avvik:

Det fremstår nesten som om det er glemt å montere det opprinnelige søylene. Søyler som i dag er satt ned vil om kort tid sige og det er stor fare for skader i treverk selv om disse er av imp. utførelse.

Konstruksjonen er heller ikke festet i grunnmur, er derfor løs.

Utbedring:

Konstruksjonen må festet og det må etableres fundamenter med søylesko. Evt. avstivning inn mot grunnmur.

Helhetlig vurdering:

Utførelsen fremstår som lite fagmessig prosjektert/løst. Slik den er i dag så vil det være fare for at det forekommer større skjevheter i konstruksjonen om kort tid samt skader i treverk. Utbedring estimeres til 30 000 - 50 000 NOK inkl. Mva.

6. UTVENDIG KLEDNING

Eier opplyser om at Laksevåg Bygg AS har skiftet kledning på gavlvegg v/terrasse samt sporadiske kledningsbord og hjørnebord.

I pristilbud er det beskrevet:

- Fjerne kledning bord som trengs bytting som har råte skade. Og bytte alle hjørnebordene.

Bilde viser avslutning av ett hjørnebord.

Avvik:

Hjørnebord er avsluttet helt ned til grunnmur. Det er da ingen mulighet for fremtidig vedlikehold i underkant. Det vil derfor være fuktopptrekk i treverk som medfører råteskader på sikt.

Utbedring:

Hjørnebord må avsluttes min 5 cm fra grunnmur.

Bilde viser hjørnebord som ikke ligger inn mot kledning.

Avvik:

Nederste kledningsbord er skiftet, dette stikke mye lengre ut en øvrig kledningsbod. Dette medfører at hjørnebord i nedre del ikke er klemt inn mot kledning. Det er da fare for at slag regn kan trekke inn på bakside av bod som ikke er vedlikeholdt/malt. Da vil det forekomme råteskader.

Utbedring:

Nederste kledningsbord burde vært erstattet med beslag slik at skjevhet/ujevnhet mot grunnmur kunne vært fagmessig justert. Hjørnebord kunne da vært avsluttet ned mot beslag og helt inn mot kledning.

Bilde viser synlig hvit (ubehandlet) treverk etter etterisolering/skifte av kledning.

Avvik:

Slik utførelsen er i dag så er treverket direkte utsatt for fukt, slagregn og ikke minst kondens. Treverket er ikke behandlet og vil da ta skade av overnevnte.

Utbedring:

Hvit (ubehandlet) treverk må beskyttes mot vær/vind.

Bilde viser avslutning av hjørnebord.

Avvik:

Det er ikke montert toppbord på hjørnebordet. Evt. vann/regn vil dermed renne ned bak hjørnebord.

Utbedring:

Toppbord må monteres om ikke hjørnebord skiftes og føres hel opp til takkonstruksjon.

Helhetlig vurdering:

Arbeider som er utført på utvendige fasader fremstår som lite fagmessig og er stedvis feil utført. Enkelte bord må demonteres og det må gjøres andre løsninger for å sikre at fagmessig kvalitet blir utført. Dette for å sikre at konstruksjonen ikke får følgeskader grunnet nevnte avvik. Utbedring estimeres til 20 000 - 40 000 NOK inkl. Mva.

7. DIVERSE

Lite fagmessig belistning av dør som er blitt skiftet.

Dørkarm er malt, maling henger ikke og har begynt og flasse.

Gulvlist forsøkt fjernet, panelbord og list er skadet. Nytt gulv ble da lagt inn mot gammel list før det igjen ble montert ny list.

Stikkkontakten er overmalt.

Nye hengsler og kjellerdør er montert på en råten trestokk.

Beslag er ikke montert inn under terskel.

Helhetlig vurdering:

Overnevnte bilder gir en indikasjon på at det er utført en del ufagmessige arbeider. Utbedring estimeres til 20 000 - 40 000 NOK inkl. Mva.

KONKLUSJON

Arbeider som er beskrevet over samt blitt forklart/vist av eier Javier Antonio Trengereid er ikke fagmessig utført og det er registrert forhold som er direkte feil. Dette kan over tid medføre følgeskader.

Arbeider er heller ikke levert iht. tilbud eller 100% ferdigstilt.

Utbedring av nevnte forhold vil kreve en del demontering/riving, for å kunne sikre at valgte løsninger blir rett og godt utført.

Utbedring er totalt estimert til 200 000 - 320 000.»

Klageren har fremlagt dokumentasjon på at han har betalt 15 000 kroner for takstrapporten.

På denne bakgrunn har klageren fremsatt prinsipielt krav om heving pålydende 369 840,82 kroner, i tillegg til erstatning pålydende 15 000 kroner.

Innklagde avviser klagerens krav og krever at klageren betaler 300 000 kroner for tjenesten, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Innklagde opplyser at de i tillegg til det som kom frem av det opprinnelige tilbudet, byttet vindskibord og hele fronten på hytta, da det ble oppdaget en lekkasje i den ene veggen. Dette vil si at de måtte rive hele fronten, legge ny isolasjon, duk, kledning, bunnramme etc. I tillegg ønsket klageren en utvidelse av terrassen.

Innklagde opplyser videre at de presiserte overfor klageren i telefonsamtale at disse tre ekstrapunktene var fordyrende, og at de på denne bakgrunn måtte fjerne noe fra anbudet. Innklagde forklarer at de da ble enige om at legging av takpapp på tilbygget skulle utgå.

Innklagde forklarer at klageren ikke spesifiserte hvilke lister, rekkverk eller løsninger generelt som han ønsket i forkant eller underveis i oppdraget. De var derfor ikke kjent med at klageren ønsket tynne, moderne lister på villmarkspanelet. Ifølge innklagde måtte klageren i så fall ha spesifisert dette, og at dette også gjelder rekkverket. Innklagde opplyser at det i tilbudet var inkludert et enkelt rekkverk.

Innklagde opplyser at de spurte klageren i forkant av alle valg, og at klageren «svarte det samme alltid». Da det i etterkant viste seg at klageren var uenig i stilen som ble valgt, så var dette en risiko klageren tok ved ikke velge en bestemt løsning.

Innklagde opplyser at dersom klagerens fremlagte bilder var hans forventede standard på prosjektet, så hadde kostnaden vært vesentlig høyere om dette hadde vært en del av avtalen.

Når det gjelder kjøkkenet så opplyser innklagde at de har utført alt arbeide på kjøkkenet, bortsett fra noen mindre justeringer og montering av et par knotter, da klageren motsatte seg betaling av fakturaen. Vasken som er omtalt av klageren er ikke en del av tilbudet, men noe klageren selv skulle ordne.

Innklagde har lagt ved bilder av hytta slik den fremsto før og etter renoveringen.

Innklagde har også fremlagt kvitteringer på deres utgifter, som de selv oppgir til å være 193 996 kroner. I tillegg mener innklagde at de har sin utbedringsrett i behold når det gjelder punktene 1, 5 og 6 i takstrapporten. Innklagde opplyser at de først ble orientert om disse feilene i takstrapporten, men at klageren har nektet dem å utbedre disse punktene. Ifølge innklagde så bør derfor ikke klageren få prisavslag.

Innklagde opplyser også at de ønsker å utbedre forholdene nevnt i punkt 3 i takstrapporten som omhandler sprekker i etterkant av maling, og at de også kan male bak ledningen dersom en godkjent elektriker fjerner den i forkant av malingen.

For øvrig opplyser innklagde at de aldri har forpliktet seg til et spesifikt tidspunkt for ferdigstilling.

Innklagde har også uttalt følgende om den fremlagte befæringsrapporten i e-post av 24.11.2023:

«Vi går gjennom rapporten punktvis under, før vi avslutter med mer generelle bemerkninger.

Pkt. 1:

- Se bildebevis 1 og 2, som viser at begge skadene var gjort lenge før vi utbedret vinduene. Vi kan selvsagt ikke gå god for arbeid som ikke vi har gjort, og heller ikke feil som er gjort før vår tid.
- Angående lister er det ikke spesifisert hvilke lister som er ønsket, og det er helt feil at vedkommende lister er utelukkende ment for utvendig bruk, da det er hvitt materiell. Vi fikk ikke kvalitetssikret alle akryloverganger, for Javier betalte ikke regningen, slik at vi ikke dro tilbake for siste ferdigstilling.
- At det er skjevheter i gamle bygg er åpenbart, og spesielt ett som ikke kan dateres, men antas å være ferdigstilt i 1966. At takstmannen, uten å vise til eksterne retningslinjer eller allmenne standarder, med å vise til ett bilde hvor det er en glip (men hvor denne er fuget) mellom vegg/foring, uten å ta med at det selvfølgelig er skjevheter i bygget, fremstår som om han takserer et nybygg under TEK17. Det er ikke sammenligningsgrunnlaget her.
- Listen går ikke helt inntil veggen, da det går en el-kabel der. Elektriker er ikke bestilt inn i forkant, og vi har ikke lov til å røre det elektriske.
- Dryppnesen er ikke spesifisert i anbudet, og er heller ikke standard.
- Ett vannbord er som det påpekes feil montert, men det er på grunn av skjevhet i vegg. Det skulle vi selvsagt ordnet opp i, og det vil vi gjøre, dersom faktura blir betalt.

At det totalt estimeres at slike mindre endringer vil koste mellom 40.000-60.000 er fullstendig urimelig, spesielt sett i forhold til den totale anbudssummen, på hele jobben.

Pkt. 2:

Vi kunne ikke ferdigstille de elektriske apparatene på kjøkkenet, da elektriker ikke ble tilkalt, fordi Javier ikke betalte opprinnelig regning. Vi avventet derfor elektrikerjobben. Vi har allerede gjort avslag for 60.000 kr i forhold til opprinnelig anbudssum (fra 360.000 kr til 300.000) nettopp fordi elektriker aldri ble innkalt, for det fremsto åpenbart at Javier ikke ville betale for seg. Det å feste de elektriske apparatene, samt andre mindre justering, kan selvsagt foretas, om Javier betaler regningen.

Pkt. 3:

Følgende ble påpekt som mangler i rapporten:

- Det er ikke malt bak ledninger, da vi ikke har lov til å demontere elektriske installasjoner. Da Javier ønsket en billigst mulig løsning, var ikke elektriker inne i forkant av tømmerarbeidet. Om så, kunne man bestilt inn elektriker i forkant av arbeidet, for å demontere ledninger, slik at det kunne males bak. Som tidligere nevnt, har ikke elektriker vært på stedet, da Javier holdt tilbake hele summen.
- Maling under trapp/repo var ikke inkludert i anbudet/avtalt.
- Flere sår, avskallet maling ville vi ha utbedret, gitt at faktura ble betalt. Ubebodd hytte, med temperatursvingninger vil kunne lage sprekker, i tillegg til at det er treverk. Samtidig nøler vi aldri med å ordne reklamasjoner hos betalende kunder.
- «All panel er malt med rulle» – som det påpekes i e-post fra Javier ble rullemaling avtalt per telefon, hvorfor blir det da påpekt som et avvik?
- «Paneloverganger er ikke fuget før påføring av maling» - nok en gang ikke spesifisert i anbud/avtalen, hvorfor blir det påpekt som et avvik? Hvilke standard referer i så fall takstmannen til når han sier dette er et avvik?

At utbedring estimeres til 30.000-40.000 fremstår helt urimelig.

Pkt. 4/Pkt. 5:

Laksevåg Bygg har aldri utført takarbeid på Dengeveien 297 (kun montering av to takrenner), fordi det ble oppdaget en lekkasje i ene veggen, og Javier ønsket

heller etterisolering av denne husveggen (riving utlekting, isolering, ny duk, nye lekter og ny kledning på hele den fasaden – se bilde), for å holde seg innenfor sitt eget pris-tak, samt utvidelse av terrassen (som i anbudet kun omhandler en liten markterrasse på forsiden av huset). Grunnen til vi omtaler de to punktene samlet, er at Javier valgte bort takbelegg/deler av takrenner, mot større terrasse samt etterisolert husvegg (se bilde). Ref. anbudet om kun en enkel markterrasse samt enkelt rekkverk rundt.

Forutsetningen for takstmannens vurdering av terrassen er ikke korrekt, for terrassen er slått ned mot fjell, den siger ikke i en myr. Den vil ikke sige, og er heller ikke løs. Her har takstmannen fått feil informasjon, og dermed blir konklusjonen feil. Vi har 5 års reklamasjonsrett, og hadde dette skjedd, hadde vi selvsagt utbedret.

Pkt. 6.

Beslag er ikke en del av anbudet, og ville fordyret anbudet betraktelig. Vannbord på hjørnebord skulle vært montert over to bord, men ble aldri utført, fordi Javier nektet å betale faktura. Vil bli rettet ved oppgjør av faktura, selvsagt. Vi var ikke ferdig.

Pkt. 7:

- Bilde 1: Vi kan være enig i at list som er montert ikke er ideelt, men det var for å kamuflere et allerede dårlig utgangspunkt. I tillegg går det en ledning bak listverket, som gjør at vi ikke kan montere listen ideelt.
- Bilde 2: Dørkarm er malt, men det var en dør der når vi dro. Denne har blitt fjernet, og det fremstår åpenbart at skaden er skjedd når døren er tatt vekk. Maling flasser ikke slik, og så konsentrert, men det er en skade på dørkarmen.
- Bilde 3: Nei, det er ikke sant. Som avtalt ble gulvet lagt til listen, deretter ble det listet.
- Bilde 4: Stikkontakten skulle skiftes av elektriker (som ikke ble tilkalt når Javier ikke ville betale for seg)
- Bilde 5: Ikke en del av anbudet og ikke vi som har utført
- Bilde 6: Har aldri vært priset inn.

Priset til 20.000-40.000 kr av takstmann, men vi har verken inkludert arbeidene i anbudet, utført deler av det samt det påpekes nok en gang et forhold som skulle rettes av elektriker, men som ikke er utført. Om vi skal inkludere følgefeil for at elektriker ikke ble innkalt, er det opprinnelige anbudet på 360.000 kr vi skal ta utgangspunkt i, ikke 300.000.

Utgifter til materiell og underleverandører utgjør 175 815 kr inkl. mva, på et anbud til 300.000, som utgjør cirka 59% av anbudssummen. Det vil si, at vi har lagt ut for hele denne summen, pluss MVA uten å få en krone tilbake. I tillegg kommer arbeidstimer til 4 tømrere i overkant av to uker.

Eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva som var forventet, og tilkomsten var forferdelig.»

(...)

«Som en generell kommentar til hele takstrapporten fremstår den feil, fordi vedkommende som har blitt forelagt oppdraget, ikke sitter med riktig informasjon om hva som er utført og avtalt. I tillegg må det kommenteres at hytten antas (!) å være ferdigstilt i 1966, har store skjevheter og er av eldre standard. På et anbud på 300 000kr, hvor hytten også er malt, nytt kjøkken og materialer inkludert, utskifting av vinduer, etterisolering av en fasade, ny terrasse på 3 av 4 sider, og uten å rive konstruksjonen, kan man ikke forvente TEK17 standard.»

Innklagde har videre fremlagt følgende faktura (fakturanummer 10210) datert 30.04.2023 pålydende 360 000 kroner:

«Renovering av hytte:

- Fjerne bosset som er innvendig og rydde ut (hvitevarer er greit om du kjører bort og så lager vi bål av resten)
- Fjerne kledning bord som trengs bytting som har råte skade. Og bytte alle hjørnebordene.
- Nytt listverk utvendig og innvendig av vinduene i 1 etasje
- Bytting av alle vinduene i 1 etasje og bruke vinduer i plast 2 lags.
- Bytte ytterdør
- Montere gulv 1 etasje
- Nye gulvlist og karmlist i 1 etasje.

- montering og frakt av kjøkken på ene veggen.
- lage en platting på fronten som er en markterrasse

Fornyning av det elektriske i hytten:

Sikringsskap:

- Montere inn ny innramming og overspenningsvern.
- Montere 4 stk Hager jordfeilautomater for kurser hytte.
- Lage ny merking og kursfortegnelse.

Hytte:

- Legge ny 15a kurs til stekeovn fra sikringsskapet til kjøkken.
- Montere Komfyrvakt på platetopp.»

Det fremgår videre av fakturaen at fastpris for anbudet er 300 000 kroner, og at det er et tillegg på 60 000 kroner, som skal gjelde elektrikerarbeid som senere er tatt ut av tilbudet.

Innklagde har i tillegg lagt ved et brev til sin klage av 03.02.2024, hvor det blant annet er lagt ved en del bilder av hytta, i tillegg til kvitteringer for deres utgifter i forbindelse med prosjektet. Innklagde opplyser at de har hatt utgifter med til sammen 193 996 kroner i forbindelse med renoveringen av hytta, i tillegg til at de har betalt 72 000 kroner i merverdiavgift, samt lønn til ansatte med mer. Videre fremgår det av uttalelsen at klageren ikke var misfornøyd under renoveringen, men først etter at han mottok fakturaen.

Innklagde uttaler videre at etter at de hadde gjort seg kjent med befaringsrapporten fra Takskonsult AS, ble oppmerksomme på en del forhold som de ønsket å utbedre, men som klageren ikke ønsket at de skulle utbedre.

Når det gjelder malingen, så ble det for det første avtalt med klageren at det skulle rullemales. Underleverandøren som har utført malerarbeidet står inne for det resultatet som er levert. Innklagde opplyser at de ønsker å utbedre forholdet med malingen, blant annet der malingen er sprukket opp og bak ledninger dersom elektriker fjerner disse i forkant.

Videre viser innklagde til at punktene 4 og 7 i takstrapporten delvis ikke var en del av avtalen eller var et arbeide som de ikke hadde utført. Dette gjelder da anslag til takstmann pålydende 70 000 – 110 000 kroner, og bør således holdes utenfor.

I tillegg viser innklagde til at det i takstrapporten fremgår at kjøkkenet ikke er strømsatt, og at dette beløper seg til ytterligere 10 000 – 20 000 kroner å utbedre. Innklagde mener imidlertid at dette beløpet må holdes utenfor, da elektrikerarbeidet ikke lenger er en del av avtalen.

Innklagde mener derfor at det gjenstående beløpet som er omstridt i befaringsrapporten er 120 000 – 190 000 kroner, og at dette beløpet er satt for høyt. Videre mener innklagde at de uansett har rett til å utbedre disse forholdene.

Klageren har knyttet noen kommentarer til innklagdes uttalelse, ved Takstkonsult AS sin tilleggsuttalelse av 06.12.2023:

«Jeg har lest igjennom svarene fra Laksevåg Bygg.

Det henvises mye til TEK 17, dagens krav, muntlige avtaler mm. Jeg har aldri nevnt dette, jeg har kommentert avvik som jeg mener gir grunnlag for reklamasjon ut fra det som anses som normalt og godt handtverk.

Pkt. 1

- Det er ingen «beviser» her på at disse «kuttene» er gammel. For meg ser det heller ut som om det nye vinduet var breiere en det gamle, det kan med se i nedre del i vinduet.
- Hadde det blitt benyttet lister som «normalt» benyttes innvendig 50 el. 70 mm og ikke 98 sim nå er benyttet så hadde ikke denne ledningen vært ett problem.
- Ikke spesifisert hvilken lister? Da benyttes det selvfølgelig flate 50 el. 70 mm lister som er ment for innvendig bruk. Det som nå er benyttet er ikke ikke ment for innvendig bruk selv om dem selvfølgelig fungerer. Denne type material inneholder også mer fukt og krymper derfor mye når dem blir benyttet innvendig. Det skal heller ikke være behov for akryl i skjøter på listverk med normalt godt håndverk.
- Skjevheter i gamle bygg er det selvfølgelig, da må det gjøres tilpassinger. Foringer kuttes til iht. Bredde på karmer. Dette er helt vanlig og normalt håndverk. Dersom det giss blaffen i tilpassinger for skjevheter så er dette utrolig dårlig håndverk samt svært dårlig service ovenfor kunde. I hus oppført etter TEK 17 må det også gjøres tilpassinger.
- Den el-ledningen som det henvises til gjelder bare en plass, avviket gjelder alle vinduer.

Kostnadsestimatet er satt fordi utbedring av disse avviken vil medføre at foringer, listverk og noe annet materiell må demonteres, tilpasses og monteres. Nye lister

må monteres. Videre er det lagt til grunn at eier innhenter annen håndverker for utbedring.

Pkt. 2

- Eier opplyser om at ovn er tatt i bruk, selv om den ikke er tilkoblet strøm. Jeg vet ikke alt her, men stiller meg spørrende til at ovnen tydelig har vært i bruk selv om den ikke er installert.

Pkt. 3

- Er klar over at dem ikke kan demontere ledninger, men er det varslet til kunde om at malingen bare males rundt ledninger siden el-arbeider faller vekk?
- Maling under trapp ikke inkludert, hvor er dette beskrevet?
- Maler jobben mener vi ikke er utført fagmessig og stedvis på dårlig underlag. Er det varslet kunde om hvilken kvalitet han kunne forvente på dette underlaget? Dersom ikke annet er varslet så er det naturlig å forvente godt normalt malerarbeid.

Pkt. 4/5

- Da faller naturligvis takteking vekk.
- Balkongen er ikke festet i vegg, dette har jeg video på. I tillegg så er det FEIL utførelse å bare slå søyler ned i grunn, disse vil da ha begrenset levetid, selv om det er imperingsert material. Svært fagmessig utførelse. Om ikke annet er varslet så må det forventes at terrasse bygges iht. Normal byggeskikk.

Pkt. 6

- Dersom ikke det er enighet om utførelse så bør Laksevåg heller unnlate å gjøre jobben. Utførelsen som nå er gjort er feil og dårlig.

Pkt. 7

- På bilder som nå er sendt så ser vi også at det er benyttet hvitt material direkte ned mot grunnmur uten grunnmurspapp. Disse er heller ikke kledd inn, vil derfor råtne over tid. Må utbedres.

Generelt

Vi stiller oss fremdeles bak vår rapport. Det er utført en hel del arbeider som vi mener er langt unna det som en forbruker skal kunne forvente fra en håndverker. Det foreligger heller ingen skriftlig avtale annet ett ett tilbud som er sendt. Det må derfor kunne forventes arbeider med god kvalitet og iht. Normal byggeskikk.

Estimatet er naturligvis satt høyt fordi vi legger til grunn utbedring av annen håndverker som må rette opp feil og mangler slik at leveransen er god.»

Forbrukerklageutvalget går ikke nærmere inn på partenes anførsler i sakssammendraget, enn det som er beskrevet ovenfor. Utvalget har mottatt alle saksdokumentene og har satt seg inn i disse.

Sakens gang

Saken ble 30.05.2023 brakt inn for Forbrukertilsynet og fikk saksnummer 23/6801. Forbrukertilsynet henvendte seg skriftlig til innklagde første gang 28.09.2023. Saken ble henlagt som uforlikt ved Forbrukertilsynets brev av 04.01.2024, og klagen til Forbrukerklageutvalget er datert 02.02.2024. Klagen er poststempelt først 06.02.2024, men det er fremlagt kvittering på rekommandert sending den 02.02.2024. Klagen er dermed rettidig. Forbrukerklageutvalget mottok klagen 08.02.2024.

Saken ble lagt frem i Forbrukerklageutvalgets møte den 21.05.2025.

Partenes påstander

Klageren har nedlagt prinsipal påstand om heving pålydende 369 840,82 kroner, i tillegg til erstatning pålydende 15 000 kroner. Subsidiært har han nedlagt påstand om prisavslag pålydende 369 840,82 kroner, samt erstatning pålydende 15 000 kroner. Klageren har også fremsatt krav om renter.

Innklagde har fremsatt krav om at klageren betaler 300 000 kroner, i tillegg til renter.

Utvalget ser slik på saken

Saken gjelder en avtale om en bestemt tjeneste som er inngått mellom en tjenesteyter i næringsvirksomhet og en forbruker, og forholdet vurderes derfor etter håndverkertjenesteloven 16. juni 1989 nr. 63 (hvtjl.), jf. lovens § 1.

Det følger av hvtjl. § 5 at tjenesten skal utføres fagmessig, og at håndverkeren skal ivareta forbrukerens interesser med tilbørlig omsorg. Videre skal tjenesteyteren veilede og samrå seg med forbrukeren i den utstrekning forholdene tilsier det. Dersom tjenesten ikke fører til det resultat som forbrukeren i samsvar med § 5 har rett til å kreve eller som ellers er avtalt, foreligger det en mangel, jf. hvtjl. § 17 første ledd.

I henhold til alminnelige bevisregler er det klageren som har bevisbyrden for å sannsynliggjøre den eller de omstendigheter som kravet er grunnet på.

Spørsmål om avtalen mellom partene

Klageren har fremlagt et prisoverslag datert 24.02.2023, hvor det fremgår at tilbudet omfatter fjerning av søppel, bytte kledning der det er nødvendig, bytte alle hjørnebord, nye vinduer og lister rundt vinduer i 1. etasje innvendig og utvendig, ny ytterdør, nytt panel i 1. etasje, montering av gulv i 1. etasje, nye gulvlister og karmlister i 1. etasje, montering og frakt av kjøkken, samt plattning i front med enkelt rekkverk. Tilbudsprisen for dette var 250 000 kroner inkl. mva. Dersom klageren i tillegg ønsket å bytte takpapp på tilbygg, nye takrenner, samt male fasade, ville den totale prisen være om lag 300 000 kroner.

Det fremgår videre av innklagdes uttalelser at det i etterkant ble avtalt at innklagde skulle lage ytterligere to plattinger, bytte hele fronten på hytta i tillegg til vindskibord. Innklagde har opplyst at fordi disse ekstra punktene var fordyrende, ble partene enige om at legging av takpapp på tilbygg skulle utgå. Denne forklaringen legges til grunn da takstmannen også viser til at dette punktet da faller bort.

Det legges videre til grunn at elektrikerarbeidet ble tatt ut av avtalen.

Spørsmål om mangler

Vinduer

Utvalget finner at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel ved det utførte arbeidet med vinduer da det ikke er fagmessig utført etter hvtjl. § 5. Det vises til uttalelse fra Takstkonsult AS.

Innklagde har til dette anført at klageren ikke spesifiserte hva slags typer lister han ønsket, at skadene på panelet er av eldre dato, at listen ikke går helt inn til veggen fordi det går en el-kabel der, at dryppnese ikke er spesifisert i anbudet, og at vannbordet for øvrig er feil montert grunnet skjevhet i vegg.

Til dette har Takstkonsult AS uttalt at det ikke foreligger noe som tilsier at kuttene er gamle, og at standard lister for innvendig bruk må benyttes om ikke annet er avtalt. Ved skjevheter i gamle bygninger må ting tilpasses, og når det gjelder el-ledningen som det henvises til, så gjelder avviket alle vinduer.

På bakgrunn av uttalelsen mener utvalget at det er sannsynliggjort at arbeidet ikke er fagmessig utført. Det legges også til grunn at dersom arbeidet skal gjøres utenfor fagmessige standarder så er dette noe som bør fremgå av en avtale, og at det for øvrig er innklagde som den profesjonelle part som må bære risikoen for om dette mangler.

Kjøkken

Klageren har anført at kjøkkenet ikke er ferdigstilt, deriblant vasken.

I uttalelsen fra Takstkonsult AS er det opplyst at kjøkkenet er montert, men at komfyr og platetopp ikke er fastmontert. I tillegg opplyser de at stekeovn er tatt i bruk selv om el-punkt ikke er ferdigstilt. Ifølge klageren så er enten ovnen tatt i bruk, eller så er det kjøpt en brukt ovn.

Innklagde uttaler til dette at de har utført alt arbeide på kjøkkenet, bortsett fra noen mindre justeringer og montering av et par knotter, da klageren motsatte seg betaling av fakturaen. Vasken som er omtalt av klageren er ikke en del av tilbudet, men noe klageren selv skulle ordne. Når det gjelder de elektriske apparatene kunne de ikke ferdigstilles fordi elektrikerjobben ble tatt ut av avtalen.

På bakgrunn av de fremlagte opplysningene i saken mener utvalget at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger mangel. Det vises blant annet til at dette arbeidet tilsynelatende må utføres helt eller delvis av elektriker, og som for øvrig ikke var en del av avtalen.

Panel med maling

Klageren har opplyst at avtalen ble endret fra montering av nye plater på veggen til å male veggen med malerull. Klageren uttaler imidlertid at innklagde forsikret han om at det ville se ut som at veggen var ny, og at det ikke kom til å endre det estetiske eller verdien av hytta.

Takstkonsult AS uttaler at resultatet av malearbeidet fremstår som lite fagmessig utført og ikke ferdigstilt. De viser til at det ikke er malt bak ledninger eller under trapp/repo, og at malingen er avskallet og at det foreligger flere sår. De stiller derfor spørsmål ved om det er benyttet grunning. Videre uttaler Takstkonsult AS at det ikke er fuget i paneloverganger før påføring av malingen, og at malingen derfor har sprukket opp i overgangene.

Takstkonsult AS opplyser at utførelsen ikke er direkte feil, men at dersom det ikke avtales ønsket kvalitet på utførelse med kunde, så anbefales det på generelt grunnlag at panel

males med pensel for penest mulig resultat. Videre uttaler de at dersom malearbeidet skal utbedres så må alle overflater males på nytt av fagpersoner.

Til dette uttaler innklagde at det ble avtalt at det skulle males med malerull, og han stiller seg derfor uforstående til det påpekte avviket. Videre opplyser innklagde at maling under trapp/repo ikke var en del av tilbudet, og heller ikke at panelovergangene skulle fuges før påføring av maling.

Videre viser innklagde til at det ikke er lov til å demontere ledninger, og at de derfor ikke kunne male bak ledningene. Innklagde viser til at klageren ønsket en billigst mulig løsning, og at elektriker derfor ikke var tilkalt i forkant arbeidet. Når det gjelder den avskallede malingen er dette noe de ville ha utbedret om fakturaen var betalt.

På bakgrunn av uttalelsen fra Takstkonsult AS mener utvalget at det er sannsynliggjort at det foreligger mangel. Videre viser utvalget til at det ikke foreligger dokumentasjon som sier noe om avtalt kvalitet på malearbeidet. Det er derfor den profesjonelle parten som må bære risikoen for uklarheter og manglende skriftlighet. Dersom det ikke foreligger avtale om innholdet i malearbeidet må det legges til grunn at dette skal utføres på en fagmessig måte, noe det ifølge Takstkonsult AS ikke er tilfellet her. Det vises til at det ikke foreligger noen dokumentasjon som sier noe om at det ikke skal males under trapp. Det er heller ikke noe dokumentasjon som sier at klageren er varslet om at det kun må males rundt ledningene og heller ikke noe om hvilken kvalitet som kunne forventes på dette underlaget.

På bakgrunn av uttalelsen mener utvalget at det er sannsynliggjort at det foreligger mangel ved malearbeidet.

Terrasse

Klageren har anført at han stiller spørsmål til arbeidet med terrassen og hvordan den er festet til jorden

Takstkonsult AS uttaler at utførelsen fremstår som lite fagmessig utført, og at det er fare for at det vil bli større skjevheter i konstruksjonen om kort tid. De viser til at det stedvis er noe svikt i konstruksjonen, at alle søyler er avsluttet direkte ned i myr, og at noen av søylene står direkte i vann. Videre uttaler Takstkonsult AS at gangbro ved gavl, samt trapp, ikke er festet fast i bygningen. Takstkonsult AS uttaler at søylene vil sige om kort tid og at det da er stor fare for skader i treverk, selv om disse er impregnerte. I tillegg viser de til at konstruksjonen ikke er festet i grunnmur, er at den derfor er løs. De uttaler at

konstruksjonen derfor må festes og at det må etableres fundamenter med søylesko. Eventuelt så må den avstives inn mot grunnmur.

Innklagde avviser takstmannens uttalelse og opplyser at terrassen er slått ned mot fjell og at den ikke siger i en myr, og at den heller ikke er løs. Innklagde mener derfor at takstmannen har fått feil informasjon.

Utvalget legger imidlertid avgjørende vekt på takstmannens uttalelser om at arbeidet er lite fagmessig utført, og at det dermed foreligger en mangel.

Enkelt rekkverk på terrasse

Klageren har også klaget på rekkverket til terrassen og mener rekkverket burde vært laget i spileform, slik at det er mulig å sitte på terrassen og se utover fjorden. I tillegg viser klageren til at terrasser med høyere bakkeklaring enn 0,5 meter skal ha rekkverk.

Til dette uttaler innklagde at det som var avtalt var et enkelt rekkverk, og at det således var klagerens risiko da han ikke selv valgte hvordan stilen på rekkverket skulle være.

Takstkonsult AS har heller ikke uttalt seg om disse forholdene, og utvalget legger derfor til grunn at dette ikke utgjør en mangel.

Utvendig kledning

Takstkonsult AS mener at arbeider som er utført på utvendige fasader fremstår som lite fagmessig og at det stedvis er feil utført.

De påpeker at siden hjørnebord er avsluttet helt ned til grunnmur, så er det ikke mulighet for fremtidig vedlikehold i underkant. De mener derfor at det vil være fuktopptrekk i treverket, noe som vil medføre råteskader på sikt. De viser til at hjørnebord må avsluttes minst 5 centimeter fra grunnmur.

Videre mener Takstkonsult AS at det nederste kledningsbordet som er skiftet, stikker mye lenger ut enn øvrig kledningsbord og at dette medfører at hjørnebord i nedre del ikke er klemt inn mot kledning. De uttaler at det kan oppstå råteskader fordi det er fare for at slagregn kan trekke inn på baksiden som ikke er vedlikeholdt/malt. Takstkonsult AS mener at nederste kledningsbord burde vært erstattet med beslag slik at skjevhet/ujevnhet mot grunnmur kunne vært fagmessig justert. Hjørnebord kunne da vært avsluttet ned mot beslag og helt inn mot kledning.

Videre uttaler Takstkonsult AS at treverket som ikke er behandlet må beskyttes, fordi det vil ta skade som følge av fukt, slagregn og kondens.

Takstkonsult AS uttaler også at det ikke er montert toppbord på hjørnebordet, og at eventuelt vann dermed vil renne ned bak hjørnebord. De mener derfor at toppbord må monteres, om ikke hjørnebord skiftes, og føres helt opp til takkonstruksjonen.

Innklagde uttaler til dette at beslag ikke var en del av tilbudet og ville ha fordyret prosjektet betraktelig. Vannbord på hjørnebord skulle vært montert over to bord, men ble aldri utført da klageren ikke betalte fakturaen. Dette vil bli rettet opp ved betaling av fakturaen.

Til dette har Takstkonsult AS uttalt at utførelsen er feil, og at dersom det ikke var enighet om utførelsen så burde innklagde unnlatt å gjøre jobben.

På bakgrunn av fremlagt befaringsrapport har imidlertid utvalget kommet frem til at arbeidet med utvendig kledning ikke er fagmessig utført og at det derfor foreligger mangel.

Diverse

Takstkonsult AS uttaler også at det i tillegg er en del arbeider som ikke er fagmessig utført. De viser til at det er lite fagmessig belistning av dør som er blitt skiftet, at malingen ikke henger på dørkarm og at det har begynt å flasse. Videre uttaler Takstkonsult AS at gulvlist er forsøkt fjernet, at panelbord og list er skadet, og at nytt gulv da ble lagt inn mot gammel list før det igjen ble montert ny list. Videre uttaler han at stikkkontakten er overmalt, at nye hengsler og kjellerdør er montert på en råttne trestokk og at beslag ikke er montert inn under terskel.

Innklagde uttaler at de er enig i at list ikke er montert ideelt, men at det var for å kamuflere et dårlig utgangspunkt. I tillegg viser de til at det er en ledning bak listverket som gjør at listen ikke kan monteres ideelt.

Når det gjelder maling som flasser av så uttaler innklagde at dørkarmen er malt, men at skaden må ha skjedd i forbindelse med fjerning av døren etter at de forlot prosjektet. De viser til at maling ikke flasser slik.

Videre uttaler innklagde at gulvet ble lagt til listen og at det deretter ble listet. De har ikke forsøkt å fjerne gulvlisten slik at panelbord og list er skadet.

Når det gjelder stikkkontakten som er overmalt, så skulle denne skiftes ut av elektriker.

Når det gjelder nye hengsler og kjellerdør så er det noe de ikke har utført og som heller ikke var en del av tilbudet. Videre var heller ikke beslag en del av tilbudet.

På bakgrunn av ovennevnte opplysninger har utvalget kommet frem til at det foreligger mangler ved belistning av dør, samt maling som flasser av på dørkarm. For øvrig legger utvalget til grunn innklagdes forklaring når det gjelder gulvlist, stikkontakt, hengsler og beslag, og at det således ikke foreligger mangel på disse punktene.

Spørsmål om innklagdes utbedringsrett

Det følger av hvtjl. § 24 andre ledd at selv om forbrukeren ikke krever det, kan tjenesteyteren rette mangel når det kan skje uten vesentlig ulempe for forbrukeren, og forbrukeren heller ikke ellers har særlig grunn til å motsette seg arbeidet.

Innklagde anfører at de har sin utbedringsrett i behold når det gjelder mangler knyttet til vinduene, terrassen og utvendig kledning (punktene 1, 5 og 6 i rapporten fra Takstkonsult AS). Innklagde viser til at klageren har nektet dem å utbedre disse forholdene, og at han følgelig bør nektes prisavslag.

Innklagde opplyser at de også ønsker å utbedre malearbeidet som omfatter sprekker som har oppstått i etterkant av malearbeidet, samt maling bak ledninger dersom elektriker først fjerner disse.

Utvalget finner at innklagde ikke har utbedringsretten etter hvtjl. § 24 annet ledd i behold. Det vises til at manglene som er fremkommet i sakkyndig uttalelse er omfattende og at forholdet mellom partene vil innebære at utbedring vil bli vanskelig å gjennomføre.

Klageren har opplyst at han har gitt flere frister for å rette opp i manglene, uten at innklagde har gjort dette. Innklagde på sin side har opplyst at de ikke har utført utbedringer grunnet klagerens manglende betaling. Videre har klageren anført at han er sterkt bekymret for innklagdes «håndverksmessig pålitelighet» fra innklagde, noe som blir støttet av uttalelsen fra den sakkyndige om at en del arbeider som er utført av den innklagde er «langt unna det som en forbruker skal kunne forvente fra en håndverker» og at det legges til grunn at en annen håndverker må foreta utbedringen slik at «leveransen er god». Utvalget har på denne bakgrunn kommet frem til at klageren har «særlig grunn» til å motsette seg utbedring fra innklagdes side.

Spørsmål om heving

Klageren har fremsatt prinsipalt krav om heving.

Heving av avtalen forutsetter at formålet med tjenesten ble vesentlig forfeilet som følge av mangelen, jf. hvtjl. § 26 første ledd. Da utvalget ikke kan se at den fremlagte

befaringsrapporten har sannsynliggjort at klageren ikke kan nyttiggjøre seg noe av den utførte tjenesten, legges det til grunn at vilkåret for heving ikke er oppfylt.

Spørsmål om prisavslag

Klageren har fremsatt subsidært krav om prisavslag.

Etter hvtjl. § 25 andre ledd skal prisavslaget settes til hva det ville koste forbrukeren å få mangelen rettet.

Befaringsrapporten fra Takstkonsult AS har estimert kostnadene til utbedring av vinduer, maling av panel, terrasse, utvendig kledning og diverse annet (punktene 1, 3, 5, 6 og 7 i rapporten) til å være mellom 140 000 kroner og 230 000 kroner. Innklagde mener imidlertid at beløpet i takstrapporten uansett er satt for høyt, også på det laveste estimatet. Utvalget legger imidlertid befaringsrapportens estimat til grunn og fastsetter prisavslaget til 150 000 kroner. Det er da tatt hensyn til at flere punkter under punkt 7 i befaringsrapporten ikke er vurdert som mangler.

Spørsmål om erstatning

Klageren har fremsatt krav om erstatning for sine utgifter til sakkyndig uttalelse.

Etter hvtjl. § 28 første ledd har forbrukeren krav på erstatning for tap påført som følge av mangelen. Dokumentert utgift til befaringsrapport med 15 000 kroner tilkjennes i sin helhet da utvalget mener at rapporten var nødvendig for å dokumentere mangel.

Innklagdes krav om betaling av faktura med forsinkelsesrenter

Innklagde har fremsatt krav om at klageren skal betale faktura (fakturanummer 10210) med 300 000 kroner, i tillegg til forsinkelsesrenter.

På bakgrunn av at klageren har blitt tilkjent et prisavslag pålydende 150 000 kroner, kan innklagde kreve at klageren betaler de resterende 150 000 kroner av fakturaen, med tillegg av renter fra forfallsdato den 14.05.2023, jf. hvtjl. § 45, jf. forsinkelsesrenteloven §§ 2 og 3 første ledd.

Oppsummering

Klagerens og innklagdes krav har etter dette delvis ført frem:

- Klageren har fått delvis medhold i prisavslag pålydende 150 000 kroner
- Klageren har fått medhold i erstatning pålydende 15 000 kroner
- Innklagde har delvis fått medhold i sitt krav om betaling med 150 000 kroner

Konklusjon og vedtak

Forbrukerklageutvalget fatter slikt vedtak:

Javier Antonio Trengereid plikter å betale 150 000 kroner til Laksevåg Bygg AS, med tillegg av renter etter hvtjl. § 45, jf. forsinkelsesrenteloven §§ 2 og 3, fra 14.05.2023 og frem til betaling skjer.

For øvrig frifinnes Javier Antonio Trengereid å betale resterende krav på faktura fra Laksevåg Bygg AS datert 30.04.2023 (fakturanummer 10210).

Laksevåg Bygg AS plikter å betale 15 000 kroner – femtentusen kroner – til Javier Antonio Trengereid.

Oppfyllelsesfristen er 1 – én – måned fra vedtakets forkynnelse.

Vedtaket er enstemmig.

Porsgrunn, den 21.05.2025

Mette Thorne Lothe

Dag Trygve Berntsen

Trygve Bergsåker

Saksbehandler: Grethe Walmann Bakken