

## Protokoll i sak 1556/2025

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 30. oktober 2025

**Saken gjelder:** Synlige kummer/kumlokk på utearealet.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk den 6. oktober 2022 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøpte da en kjedet enebolig (hus 5) på et område med flere boliger.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 7 898 000 inkludert merverdiavgift. Av det totale vederlaget utgjør vederlaget for tomten kr 1 170 000.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 23. mai 2024.

Forbrukeren anfører at han på overtakelsesforretningen uttrykte misnøye med plassering av to kummer/kumlokk på boligens uteareal, men at entreprenøren unnlot å ta dette inn i overtagelsesprotokollen. Forbrukeren fremhever videre at entreprenøren ikke har informert om kummenes plassering som heller ikke er vist på noen tegninger han har fått.

Forbrukeren reklamerte derfor på nytt den 17. november 2024. Han krever erstatning (beløp ikke oppgitt) eller at kummene flyttes utenfor hans tomt.

Entreprenøren avviste forbrukerens krav den 26. november 2024 da reklamasjonen er for sent fremsatt.

I senere e-postkorrespondanse mellom partene fastholdes anførsler. Forbrukerens krav blir nå konkretisert til kr 75 000. Dette tilsvare erstatningen som en annen forbruker på området fikk i en tilsvarende sak. Entreprenøren fastholder at kravet skal avvises. Saken som forbrukeren viser til, er ikke sammenlignbar da det der dreide seg om en bolig i enden av en rekke hvor det var etablert fem kummer på utearealet.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 13. mars 2025 med krav om erstatning på kr 75 000.

Entreprenøren inngir tilsvare 16. mai 2025. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvare 26. mai 2025. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvare 20. juni 2025. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaer 26. juni 2025. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

## 2. Sakens rettslige sider

### 2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 6. oktober 2022 inngår «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøpte da en kjedet enebolig (hus 5) på et område med flere boliger.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning den 23. mai 2024.

Forbrukeren reklamerer over plassering av to kummer/kumløkk på boligens uteareal som han ikke har fått informasjon om. Han krever derfor erstatning på kr 75 000.

Entreprenøren avviser forbrukerens krav fordi reklamasjonen er for sent fremsatt.

Partene kommer ikke til enighet og den 26. november 2024 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om retting.

### 2.2 Partenes anførsler

På overtakelsesforretningen i mai 2024 uttrykte forbrukeren misnøye med plassering av to kummer/kumløkk på boligens uteareal, men entreprenøren unnlot å ta dette inn i overtagelsesprotokollen. Forbrukeren fremhever videre at entreprenøren ikke har informert om kummenes plassering som heller ikke er vist på noen tegninger han har fått. Han reklamerte derfor (på nytt) over forholdet den 17. november 2024 og fremsetter krav om erstatning som senere tallfestes til kr 75 000. Dette tilsvaerer erstatningen som en annen forbruker på området fikk i en tilsvarende sak.

Entreprenøren avviser at forholdet ble påpekt ved overtagelsen. Da forbrukeren reklamerer, ca. seks måneder etter overtagelsen, er reklamasjonen for sent fremsatt. Saken som forbrukeren viser til, er ikke sammenlignbar da det dreide seg om en bolig i enden av en rekke hvor det var etablert fem kummer på utearealet.

### 2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever erstatning på kr 75 000 på grunn av plasseringen av to kummer/kumløkk på boligens uteareal. Entreprenøren har avvist kravet som for sent fremsatt ca. seks måneder etter overtagelsen.

Nemnda vil først ta stilling til om forbrukeren har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må reklamere på mangler «*innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen*». I Rt-2010-103 er innholdet av den tilsvarende bestemmelsen i lov om avhending av fast eiendom nærmere klarlagt. Her slås det fast, under henvisning til forbrukerkjøpsloven § 27, at en reklamasjonstid på tre måneder fra forbrukeren oppdager de faktiske forhold normalt må være tilstrekkelig tid for «*å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg*», se avsnitt 66. På den andre siden skal det foreligge sterke grunner for å forlenge fristen ut over tre måneder. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Nemnda vil først slå fast at kummene var synlige på utearealet ved overtagelsen i mai 2024 (foto er fremlagt som dokumentasjon) og at forbrukeren ikke har dokumentert at forholdet da ble reklamert over.

Det var først den 17. november 2024 som er ca. seks måneder etter overtagelsen, at forbrukeren reklamerte til entreprenøren med krav om erstatning. Etter nemndas syn har ikke forbrukeren reklamert «*innan rimeleg tid*» slik som beskrevet ovenfor, og entreprenøren får medhold i at det er reklamert for sent.

Da forbrukeren har reklamert for sent, behøver ikke nemnda å ta stilling til mangelsspørsmålet.

**3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:**

- Forbrukeren får ikke medhold da det er reklamert for sent.