

## Protokoll i sak 1254/2020

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 16. februar 2021

**Saken gjelder:** Krav om utskifting av skadet vindusglass.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 16. november 2016 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en eierseksjon (nr. 87) i en blokk i et boligprosjekt bestående av syv bygg med totalt 448 leiligheter.

Vederlaget er i avtalens pkt. 5.1 avtalt til kr 6 895 000.

Før boligen overtas avholdes det en ferdigbefaring den 23. september 2019. I protokollen som er undertegnet av begge parter, er det bekreftet at alle vinduer inkl. finish, funksjon, belistning, beslag og glass er kontrollert og funnet i orden.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 21. oktober 2019 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen.

I forbindelse med vask av vinduene i slutten av august 2020 oppdaget forbrukeren at glasset i det ene vinduet var skadet. Den 1. september 2020 reklamerer hun til entreprenøren vedlagt et bilde av vinduet med det skadede glasset.

Entreprenøren avviser reklamasjonen fordi skaden på glasset må ha vært synlig på overtagelsen og reklamasjonen er derfor fremsatt for sent.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 11. september 2020 med krav om utskifting av det skadede vindusglasset.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 15. september 2020. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 15. november 2020. Hennes anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

#### 2. Sakens rettslige sider

##### 2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder når partene den 16. november 2016 inngår «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøper da en

eierseksjon (nr. 87) i en blokk som overtas ved overtagelsesforretning den 21. oktober 2019 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen. I forbindelse med vask av vinduene i slutten av august 2020 oppdaget forbrukeren at glasset i det ene vinduet var skadet. Den 1. september 2020 reklamerer hun til entreprenøren vedlagt et bilde av vinduet med det skadede glasset, og krever utskifting av skadet glass. Entreprenøren avviser reklamasjonen fordi skaden på glasset må ha vært synlig på overtagelsen og reklamasjonen er derfor fremsatt for sent. Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 11. september 2020 med krav om utskifting av det skadede vindusglasset.

## *2.2 Partenes anførsler*

I forbindelse med vindusvask i august 2020 oppdaget forbrukeren at glasset var skadet på et av vinduene i leiligheten. Hun reklamerte umiddelbart og krever at entreprenøren skifter det skadede glasset.

Entreprenøren har avvist reklamasjonen fordi det skadede glasset burde vært oppdaget i forbindelse med overtagelsesforretningen og er derfor reklamert for sent.

## *2.3 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren har fremsatt krav om utskifting av et skadet vindusglass. Entreprenøren har avvist kravet fordi det er for sent fremsatt.

Det første spørsmålet er hvilke reklamasjonsfrist som gjelder i dette forholdet. Entreprenøren har påberopt at dette skulle vært oppdaget ved overtagelsen. Dvs. at den korte fristen i buofl § 30 (2) kommer til anvendelse. Dette kan han klart ikke få medhold i da det ikke er nærliggende å oppdage denne type skade ved overtagelsen.

Dermed er det den alminnelige reklamasjonsfristen om å reklamere «*innen rimelig tid*», jf. buofl § 30 (1) som må gjelde. Den avgjørende problemstillingen i vår sak er når forbrukeren burde ha oppdaget forholdet. Nemnda vil igjen bemerke at denne type skade ikke uten videre ligger i dagen og at vinduene trenger å vaskes flere ganger før en evt. skade på glasset oppdages. Etter nemndas syn har forbrukeren derfor reklamert «*innen rimelig tid*».

Da nemnda kun er forelagt foto som gjør det usikkert å ta stilling til om skaden på glasset er en mangel og i så fall hva slags mangel, må entreprenøren komme på befaring for å ta stilling til disse spørsmålene. Deretter må entreprenøren evt. utbedre mangelen, jf. buofl § 32.

Entreprenøren skal derfor innen den 1. april 2021 ha foretatt en befaring og tatt stilling til om skadene på glasset utgjør en mangel.

## **3. Konklusjon**

- Forbrukeren gis medhold i utskifting av skadet glass dersom entreprenøren etter en befaring sammen med glassleverandøren innen den 1. april 2021, har konstatert at skadene på glasset utgjør en mangel.