

Protokoll i sak 1255/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 22. april 2021

Saken gjelder: Reklamasjon på diverse bygningsmessige mangler.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren kjøper en nyoppført bolig som ble overtatt den 11. september 2015. Hverken kjøpekontrakten eller overtagelsesprotokollen er fremlagt for nemnda.

Forbrukeren reklamerer over flere forhold hvorav entreprenøren har utbedret noen, men det gjenstår utbedring av fire forhold som entreprenøren har avvist. Forbrukeren ber derfor om at Boligtvistnemnda tar stilling til disse fire tvistepunktene:

1. Levering og montering av ny baderomsdør i 1. etg. og fjerning av den gamle døra.
 2. Justere og utbedre terrassedørene i 1. etg og i 2. etg.
 3. Utbedre eller skifte utvendig listverk og karm på alle vinduer.
 4. Utbedre fuger i dusj og baderom i 1. etg.
1. Forbrukeren reklamerer den 21. juni 2019 over at folien på baderomsdøra løsner. Entreprenøren avviser reklamasjonen fordi den skyldes «slitasje etter feil bruk». Forbrukeren aksepterer ikke avslaget og kontakter dørleverandøren som bekrefter at han vil levere et nytt dørblad. Forbrukeren krever deretter at entreprenøren monterer det nye dørbladet, men entreprenøren avviser forbrukerens krav.
 2. Forbrukeren reklamerer den 24. november 2017 over at terrassedørene i 1. etg og i 2. etg. må justeres. Entreprenøren justerer dørene den 8. desember 2017. Den 30. mars 2020 reklamerer forbrukeren på nytt over samme forhold. Entreprenøren avviser da reklamasjonen fordi han mener at justering av terrassedørene er å anse som ordinært vedlikehold som forbrukeren er ansvarlig for. Forbrukeren aksepterer ikke avslaget og fastholder kravet om at entreprenøren skal justere terrassedørene.
 3. Forbrukeren reklamerer den 25. juni 2019 over at utvendig belistning og karm sprekker på alle vinduene. Entreprenøren avviser i utgangspunktet reklamasjonen fordi oppsprekkingen skyldes manglende vedlikehold, men den 24. september 2019 aksepterer han allikevel å utbedre forholdet ved å male den utvendige belistningen og vinduskarmene. Når forbrukeren i september 2020 gjentar kravet om ytterligere utbedring samt utbedring av gummilistene rundt vinduene som løsner (peeling), avviser entreprenøren kravet.
 4. Forbrukeren reklamerer den 28. oktober 2019 over at flisfuger på begge baderom sprekker og er misfarget. Det er også muggsopp i flisfugene i dusjen på det ene badet. Entreprenøren utbedrer forholdene den 26. november 2019. Når forbrukeren senere gjentar kravet om ytterligere utbedring av samme forhold, avviser entreprenøren kravene.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 25. september 2020 med krav om retting av de fire manglene.

Entreprenøren inngir tilsvar den 26. oktober 2020. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 24. november 2020. Hennes anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder.

Forbrukeren reklamerer over flere feil og mangler hvorav entreprenøren har utbedret noen. Partene kommer imidlertid ikke til enighet om utbedring av fire forhold som forbrukeren ber om at Boligtvistnemnda tar stilling til:

1. Montering av ny badedør i 1. etg. og fjerning av den gamle døra.
2. Justere og utbedre terrassedørene i 1. etg og i 2. etg.
3. Utbedre eller skifte utvendig listverk og karm på alle vinduer.
4. Utbedre fuger i dusj og baderom i 1. etg. samt sjekke om det er noen større bakenforliggende problem.

2.2 Levering og montering av ny badedør i 1. etg. og fjerning av den gamle døra

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren monterer en ny badedør (dørblad) som dørleverandøren har levert fordi han har akseptert skaden på døra som en reklamasjon. Entreprenøren på sin side har avvist reklamasjonen fordi skaden skyldes «*slitasje etter feil bruk*» og vil derfor heller ikke montere den nye døra.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren monterer nytt dørblad til badedøra som er levert av dørleverandøren. Entreprenøren har avvist kravet da avtalen om å levere et nytt dørblad er gjort mellom forbrukeren og dørleverandøren etter at entreprenøren har avvist reklamasjonen fordi skaden skyldes «*slitasje etter feil bruk*» av døra.

Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13*».

Av buofl § 7 fremkommer det at «*Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis. [.....] Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt*».

Nemnda har vurdert fotodokumentasjon som forbrukeren har fremlagt. Etter nemndas oppfatning er det mest sannsynlig at den løsnede folien skyldes en produksjonsfeil og derfor utgjør en mangel. Dette inntrykket forsterkes av at dørleverandøren aksepterte forholdet som en mangel og vederlagsfritt leverte et nytt dørblad. Da forbrukeren reklamerte innenfor reklamasjonsfristen på fem år har han sine rettigheter i behold og får derfor medhold i at entreprenøren vederlagsfritt skal montere det nye dørbladet, jf. buofl § 32.

Konklusjon: Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal vederlagsfritt montere nytt dørblad som dørleverandøren har levert.

2.3 Justere og utbedre terrassedørene i 1. etg og i 2. etg.

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer i november 2017 over at terrassedørene i 1. etg og i 2. etg. må justeres. Entreprenøren justerer dørene den 8. desember samme år. Den 30. mars 2020 reklamerer forbrukeren på nytt og krever igjen at entreprenøren justerer terrassedørene. Entreprenøren avviser da reklamasjonen fordi han mener at justering av terrassedørene er ordinært vedlikehold som forbrukeren er ansvarlig for.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som underbygger at behovet for utbedring og justering av terrassedørene skyldes feil som entreprenøren skal svare for. F.eks. feil montering eller feil på terrassedørene. Forbrukeren får derfor ikke medhold, og nemnda vil for øvrig bemerke at justering av dører og vinduer er å anse som normalt vedlikehold som forbrukeren skal utføre.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

2.4 Utbedre eller skifte utvendig listverk og karm på alle vinduer

2.4.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer i juni 2019 over at utvendig belistning og vinduskarmer sprekker. Entreprenøren avviser i utgangspunktet reklamasjonen fordi oppsprekningen skyldes manglende vedlikehold. Den 24. september 2019 aksepterer han allikevel å utbedre forholdet ved å male utvendig listverk og karm. Når forbrukeren i september 2020 gjentar kravet om ytterligere utbedring samt utbedring av gummilistene rundt vinduene fordi de løsner (peeling), avviser entreprenøren kravet.

2.4.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren krever at entreprenøren skifter all sprukket utvendig belistning rundt vinduene og utbedrer gummilistene rundt vinduene som løsner (peeling). Entreprenøren har avvist kravet.

Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd, jf. buofl § 7 som referert i pkt. 2.2.2 ovenfor.

Nemnda har vurdert foto som forbrukeren har fremlagt av skadene på vinduene, gummilistene og den utvendig belistningen. Ut ifra denne fotodokumentasjonen kan ikke nemnda se om det foreligger en mangel. Forbrukeren bør derfor kontakte en takstmann som vurderer om det foreligger en mangel.

Konklusjon: Nemnda tar ikke stilling til tvistepunktet.

2.5 Utbedre flisfuger i dusj og baderom i 1. etg. og sjekke om det er noen større bakenforliggende problem .

2.5.1 Partenes anførsler.

Forbrukeren reklamerer i oktober 2019 over at flisfuger på begge baderom sprekker og er blitt misfarget. Det er også muggsopp i flisfugene i dusjen på det ene badet. Entreprenøren utbedrer forholdene den 26. november 2019. Når forbrukeren senere gjentar kravet om ytterligere utbedring på grunn av muggsopp samt krever at entreprenøren sjekker om det er noen større bakenforliggende problem, avviser entreprenøren kravet.

2.5.2 Nemndas synspunkter

Det er heller ikke i dette tvistepunktet fremlagt dokumentasjon som underbygger forbrukerens påstand. Han får derfor ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon

- Forbrukerne får medhold og entreprenøren skal vederlagsfritt montere nytt dørblad som dørleverandøren har levert.
- Forbrukeren får ikke medhold i tvistepunktet som gjelder utbedring og justering av terrassedører.
- Nemnda tar ikke stilling til tvistepunktet som gjelder utbedring av vindusbelistning, gummilister og karm.
- Forbrukeren får ikke medhold i tvistepunktet som gjelder flisfuger.