

Protokoll i sak 1258/2020

for

Boligtvistnemnda

Dato: 22. april 2021

Saken gjelder: Striper i vindusglass

1. Sakens faktiske sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men forbrukeren opplyser i klagen at hun har kjøpt en nyoppført leilighet av entreprenøren som ble overtatt «*ein mørk desember morgon med ei lommelykt*», den 18. desember 2017. Tvistepunktet som gjelder striper i vindusglass, er ikke inntatt i overtagelsesprotokollen.

I påsken 2018 oppdager forbrukeren at det er striper som kan sees og kjennes, i nederste venstre vindu i leiligheten. Hun reklamerer over forholdet den 15. april 2018.

Da entreprenøren ikke svarer på henvendelsen, sender forbrukeren en ny e-post til ham den 10. juni 2018. Samme dag svarer entreprenøren at han vil kontakte forbrukeren så snart som mulig. Dette skjer imidlertid ikke men den 30. november 2018 mottar forbrukeren innkalling til ettårsbefaring som gjennomføres den 22. januar 2019. I protokollen gjentar forbrukeren reklamasjonen på striper i ett vindusglass i stuen. Som et nytt forhold påpeker forbrukeren at alle vindusglassene i stuen må undersøkes for å se etter striper.

Etter at en representant for vindusleverandøren har vært på befaring i leiligheten, avviser entreprenøren reklamasjonen den 11. mars 2019. Entreprenøren vedlegger informasjon fra Glass og Fasadeforeningen som viser hvilke standard målemetode han har benyttet ved bedømming av om det er skader på glasset.

Den 11. april 2019 fastholder forbrukeren i en e-post til entreprenøren kravet om utskifting av skadet glass.

Dagen etter fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises da det ikke er snakk om en produksjonsfeil på glasset. Han viser til vindusleverandørens konklusjon om som sier at «*Dette er striper som er synlige og Dere kjenner stripene. Dermed er det ikke vi som glassleverandør som er ansvarlig for dette*». Forbrukeren aksepterer heller ikke nå avvisningen og påpeker at det er ham uvedkommende om det dreier seg om en produksjonsfeil eller om skaden er påført under transport, ved montering eller i forbindelse med entreprenørens vask av vinduene. Kravet om utskifting av skadet glass fastholdes og gjentas, mens entreprenøren fastholder at kravet skal avvises som tidligere anført.

Forbrukeren engasjerer nå en glassmester som den 4. juli 2019 foretar en befaring av vindusglassene i leiligheten. Den 13. august 2019 skriver han i en rapport at det er striper i tre (av fire) glass i leiligheten. «*Stripene er synlige på tre meters avstand og går på kryss og tvers*

på ale glass. Dette styrker vår mening om at stripene ikke har kommet under produksjon av glassene men at de er kommet enten under transport, montasje eller ved vasking».

Rapporten med krav om utskifting av glass over sendes til entreprenøren den 9. oktober 2019, men entreprenøren avviser kravet nok en gang den 15. oktober 2019. Samme dag fastholder forbrukeren igjen kravet om utskifting av de tre glassene i stua.

Partene utveksler flere e-poster men kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 30. september 2020. Hun krever utskifting av tre vindusglass og at entreprenøren dekker tapte leieinntekter i 25 måneder à kr 10 000. Totalt kr 250 000.

Entreprenøren gir tilsvaer 27. oktober 2020. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren gir tilsvaer 15. november 2020. Hovedpunktene i tilsvaret er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukeren har kjøpt en nyoppført leilighet av entreprenøren som ble overtatt den 18. desember 2017. Kjøpekontrakten er ikke fremlagt for nemnda. Tvistepunktet som gjelder striper i vindusglass, er ikke inntatt i overtagelsesprotokollen.

I påsken 2018 oppdager forbrukeren at det er striper i nederste venstre vindu i stuen i leiligheten. Hun reklamerer den 15. april 2018 og gjentar reklamasjonen ved ettårsbefaringen den 22. januar 2019. Samtidig påpeker forbrukeren at alle vindusglassene i stuen må undersøkes for å se etter striper og at alle glass som er skadet må skiftes. Forbrukeren viser også til at vindusleverandøren og en glassmester har vært på befaring og påpekt at det her dreier seg om en påført skade.

Entreprenøren avviser reklamasjonen den 11. mars 2019 da skadene ikke er reklamasjonsberettigede. Den 7. september 2020 gjentar entreprenøren avvisningen og anfører i tillegg at forbrukeren har reklamert for sent. Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 30. september 2020. Hun krever utskifting av tre vindusglass og at entreprenøren dekker tapte leieinntekter i 25 måneder à kr 10 000. Totalt kr 250 000.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at overtagelsen skjedde *«ein mørk desember morgon [i 2017] med ei lommelykt»*. Derfor oppdaget hun ikke det skadede vindusglasset i stuen før påsken 2018 og reklamerer den 15. april samme år. Forbrukeren engasjerer også en glassmester som etter en befaring av vindusglassene konstaterer at det er riper i tre glass. Rapporten med krav om utskifting av glassene, oversender forbrukeren til entreprenøren den 9. oktober 2019. Forbrukeren viser til vindusleverandøren som konkluderer med at det er en påført skade og som skriver at *«Dette er striper som er synlige og Dere kjenner stripene. Dermed er det ikke vi som glassleverandør som er ansvarlig for dette»*.

Da forbrukeren ikke når fram med sitt krav, fremmer hun sak for Boligtvistnemnda den 30. september 2020 med krav om utskifting av tre vindusglass samt krav om tapte leieinntekter i 25 måneder à kr 10 000. Totalt kr 250 000. I tilsvaret den 15. november 2020 gjentar forbrukeren tidligere anførsler og fastholder kravene om utskifting av skadet glass som hun rettidig har fremsatt. Hun fastholder også kravet om erstatning på grunn av tapte leieinntekter.

Etter at en representant for vindusleverandøren har vært på befaring i leiligheten, avviser entreprenøren reklamasjonen den 11. mars 2019 da skadene ikke er reklamasjonsberettigede. Den 11. april samme år og ved flere senere anledninger, fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises da det ikke er snakk om en produksjonsfeil på glasset. Heller ikke en skade som det kan bevises at han har påført. Dersom det allikevel dreier seg om en mangel, skulle reklamasjonen ha vært framsatt ved overtagelsen. For øvrig påpeker entreprenøren at kostnadene ved utskifting av vindusglassene er urimelig i forhold til hva forbrukeren oppnår. I tilsvaret 27. oktober 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at kravet om utskiftinga av skadet glass skal avvises. Det samme gjelder forbrukerens krav om erstatning som er åpenbart urimelig og udokumentert.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer over striper i vindusglass og krever at entreprenøren skifter skadet glass i tre vinduer. Forbrukeren krever også dekket tapte leieinntekter i 25 måneder à kr 10 000. Totalt kr 250 000.

Entreprenøren avviser kravet da det ikke er snakk om en produksjonsfeil på glasset eller kan dokumenteres at det er en skade han har påført glassene. Reklamasjonen er også for sent fremsatt og kravet er urimelig i forhold til det forbrukeren oppnår ved retting. Entreprenøren avviser også forbrukerens krav om erstatning som er åpenbart urimelig og udokumentert.

Det avgjørende i denne saken er om forbrukeren har reklamert i tide. Nemnda vil derfor ta stilling til dette spørsmålet og viser til de to ulike reklamasjonsfristene i buofl § 30. Den første er en streng regel knyttet til selve overtagelsen jf. § 30 andre ledd. Forbrukeren skal da reklamerte «*så snart råd er*». Normalt er dette innen få dager etter overtagelsen, se NOU 1992: 9 side 77 høyre spalte. Bakgrunnen for regelen er at en overtakelsesforretning er en særlig oppfordring for forbrukeren til å se etter mangler. Etter nemndas syn kan det ikke forventes at forbrukeren oppdager og deretter reklamerer over et slikt forhold som her er omtvistet «*så snart råd er*». Forbrukernes oppmerksomhet ved overtagelsen er rettet mot selve objektet (leiligheten). Det betyr at denne regelen ikke kommer til anvendelse.

Dermed er det bestemmelsen i buofl § 30 første ledd om å reklamere «*innen rimelig tid*» etter at forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, som derfor må legges til grunn.

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.

Det må anses på det rene at forbruker ikke oppdaget ripene før påsken 2018. Hun reklamerte kort tid etter dette, nærmere bestemt ca. 4 måneder etter overtagelsen. Spørsmålet er om hun burde ha oppdaget ripene på et tidligere tidspunkt.

Ved vurderingen må det legges vekt på at overtagelsen skjedde i desember, den mørkeste tiden på året. Forbruker har forklart at det ble brukt lommelykt ved overtagelsen.

Den fagkyndige vurderingen som ble innhentet av forbruker ble derimot foretatt tidlig i august 2019. Glassmesteren skrev i sin rapport at *«Stripene er synlige på tre meters avstand og går på kryss og tvers på alle glass. Dette styrker vår mening om at stripene ikke har kommet under produksjon av glassene, men at de er kommet enten under transport, montasje eller ved vasking»*.

Vindusleverandørens representant som var på befaring i leiligheten uttalte at det var noen svake striper i flerfagsfeltet, at dette er bak sofa og under 70 cm fra gulvet. Han uttalte videre at ripene ikke er i synsfeltet og ikke synlige fra 3 meters avstand. Videre presiserte han at det i henhold til glassforbundet er dette som er utslagsgivende for om det er en reklamasjon eller ikke. Vindusleverandøren konkluderte på sin side med at *«Dette er striper som er synlige og Dere kjenner stripene. Dermed er det ikke vi som glassleverandør som er ansvarlig for dette»*.

Nemnda mener at det i denne sammenheng må ses hen til at lysforholdene må ha vært ganske annerledes i august enn i desember. Det må derfor antas at ripene ikke var like godt synlige på vinteren som på sommeren. Dette synspunktet støttes også av det faktum at de to fagkyndige som har undersøkt vinduene, forbrukers fagkyndige og den fagmann som vindusleverandøren sendte på befaring, er uenige om hvor synlige ripene er på 3 meters avstand. Sistnevnte har skrevet sin uttalelse 26.februar 2019, og førstnevnte i august samme år.

Forbruker flyttet dessuten ikke inn i leiligheten, og det må tillegges noe vekt at hun dermed ikke så vinduene i det daglige, samt at det var begrenset med lyskilder i leiligheten.

I lys av det ovennevnte kan ikke nemnda se at saken ligger slik an at forbruker burde ha oppdaget ripene tidligere enn tre måneder før reklamasjonen ble fremsatt.

Nemnda ønsker dessuten å påpeke at mye taler for at entreprenøren har tapt sin innsigelse om for sen reklamasjon i denne saken. Det er først den 15. oktober 2019 at entreprenøren anfører at reklamasjonen er framsatt for sent. Dette er 1 ½ år etter at reklamasjonen ble framsatt første gang, og etter at det var avholdt befaring og gjort forsøk på nedsliping av ripene. Selv om realitetsdrøftelsene ikke i seg selv er tilstrekkelig til å tape innsigelsesretten, jf HR-2020-2254 Rambølldommen, vil nok forsøkene på utbedring være utslagsgivende.

Nemnda vil avslutningsvis bemerke at det er lite sannsynlig at forbrukeren har skadet vindusglasset i forbindelse med vindusvask da entreprenøren skal oppfylle kravene om rengjøring før bygningen tas i bruk i henhold til TEK17 § 13-16. Denne bestemmelsen har følgende ordlyd: *«Overflater i rom, kanaler og lignende skal være rengjort før bygningen tas i bruk. Overflatene skal være frie for synlig støv og fett»*.

TEK17 sier ikke at overflatene inkludert vindusglass, skal være frie for støv og fett, men frie for synlig støv og fett. Det er ikke definert hva TEK17 mener med at overflater *«skal være frie for synlig støv og fett»*, men nemnda tolker at vanlig *«byggvask»* ikke er tilstrekkelig, da dette ikke fjerner synlig smuss og flekker. Og at det i praksis vil være behov for å bruke rengjøringsmidler, vindusnal, microfiberkluter etc. på alle overflater herunder vindusglass, for å få overflatene tilstrekkelig rene.

Når det gjelder forbrukerens krav på å få dekket tapte leieinntekter i 25 måneder à kr 10 000, totalt kr 250 000, får ikke forbrukeren medhold. Ripene i vinduene og det påberopte tapet står ikke på noen måte i sammenheng.

Konklusjon: Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal skifte ut skadet vindusglass innen 1. juli 2021. Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av tapte leieinntekter.

3. Konklusjon

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal skifte ut skadet vindusglass innen 1. juli 2021.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av tapte leieinntekter.