

Protokoll i sak 1179/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. mai 2020

Saken gjelder: Krav om utskifting av skadet vindusglass.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 23. november 2016 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - NS 3427. Avtalen gjelder kjøp av en eierseksjon som er en leilighet i rekkehusprosjekt.

Vederlaget er i avtalens pkt. 5.1 avtalt til kr 5 490 000.

Før boligen ble overtatt tar forbrukeren flere bilder inne i leiligheten, men ser først senere at det på et av bildene er riper på innsiden av et vindusglass i stua.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 19. mars 2019 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen. Forbrukeren fremhever imidlertid at han ved overtagelsen reklamerte over et tilsvarende forhold på et vindu i hovedsoverrommet i U-etg. som entreprenøren aksepterte som en mangel. Årsaken til at skaden på vinduet i stua ikke ble oppdaget ved overtagelsen anfører forbrukeren skyldes mangelfull vinduspuss. Det var kun foretatt byggvask.

Da forbrukerne flyttet inn i leiligheten den 6. mai 2018 var ikke adkomstveien asfaltert og på grunn av anleggstrafikk, var det mye støv i luften. Forbrukeren anså det derfor som hensiktsmessig å vente med puss av vinduene til etter at adkomstveien var asfaltert i juni 2018. Da forbrukeren kom hjem fra sommerferie vasket han vinduene for første gang i begynnelsen av august 2018 og oppdaget da skaden på vinduet i stua som er det denne tvisten dreier seg om. Deretter reklamerer han den 28. august 2018.

Den 4. september 2019 gjennomføres det ettårsbefaring i leiligheten og forbrukeren reklamerer også da på riper i vindusglasset i stua. I protokollen står det at entreprenøren tidligere har avvist forholdet fordi det er reklamert for sent, men det fremkommer av protokollen at forbrukeren skal oversende bilder som evt. bekrefter at skaden var der før leiligheten ble overtatt. Dersom dette kan dokumenteres skal det avtales en kompensasjon.

Samme dag oversender forbrukeren et bilde av vinduet i stua som er tatt i januar 2018, to måneder for overtagelsen. Forbrukeren fremhever at skaden kommer tydelig frem dersom det zoomes inn på skadestedet.

Dagen etter (5. mars) avviser entreprenøren reklamasjonen og viser til bilder han selv har tatt den 6. mars 2018. Vinduene er da «reine og fine» og det vises ingen skader på vindusglass i stua.

Høsten 2019 har partene en utstrakt e-postkorrespondanse uten å komme til enighet. Den 10. november 2019 fremmer forbrukeren derfor sak for Boligtvistnemnda med krav om utskifting av vindusglasset i stua alternativt et prisavslag på kr 25 000.

Entreprenøren inngir tilsvar den 27. november 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 11. desember 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvar den 3. januar 2020. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder når partene den 23. november 2016 inngår «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført».

Entreprenøren anfører at klagen skal *avvises* fordi den er useriøs og fordi tvistesummen er lavere enn fastsatt grense for behandling i Boligtvistnemnda, jf punkt 5.1 om avvisning i vedtektene for Boligtvistnemnda. Nemnda finner ikke at disse anførselene kan føre fram. De tilbud som partene har fremlagt gir ikke noe entydig og overbevisende svar på om hva som er riktig pris for utskifting av vindusglasset i stua. Nemnda finner det da riktig å ta utgangspunkt i forbrukerens krav om prisavslag, som klart overstiger minimumsgrensen.

Avtalen gjelder kjøp av en eierseksjon i et rekkehusprosjekt. Forbrukeren tar i januar 2018 flere bilder inne i leiligheten, men ser først senere at det på ett av bildene er riper på innsiden av ett vindusglass i stua. Leiligheten overtas ved overtagelsesforretning den 19. mars 2018 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen. Innflytting skjer den 6. mai 2018 men forbrukeren vasker ikke vinduene og oppdager ikke ripene i glasset før i august 2018. Den utsatte vindusvasken skyldes at anleggsarbeidene på prosjektet forårsaket mye støv og ikke var ferdig før i august 2018. Deretter reklamerte forbrukeren den 28. august 2018. Reklamasjonen gjentas ved ettårsbefaringen den 4. september 2019. I protokollen står det at entreprenøren tidligere har avvist forholdet fordi det er reklamert for sent, men at forbrukeren skal oversende bilder som kan bekrefte at skaden var der før leiligheten ble overtatt. Dersom dette kan dokumenteres skal partene avtale en kompensasjon. Samme dag som ettårsbefaringen ble avholdt oversender forbrukeren bildet av vinduet i stua som han tok i januar 2018 og fremhever at skaden på vindusglasset kommer tydelig frem dersom det zoomes inn på skadestedet. Den 5. mars 2019 fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises og fremlegger bilder han selv har tatt den 6. mars 2018 og som viser at vinduene da «*reine og fine*» og det vises ingen skader på vindusglass i stua. Partene kommer ikke til enighet og den 10. november 2019 fremmer forbrukeren sak for Boligtvistnemnda med krav om utskifting av vindusglasset i stua alternativt et prisavslag på kr 25 000.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at vinduene i leiligheten var dårlig vasket ved overtagelsesforretning den 19. mars 2018 og at han derfor ikke oppdaget riper i vindusglasset i stua. Etter innflytting den 6. mai 2018 venter forbrukeren med vask av vinduene til august 2018 på grunn av at entreprenøren ikke var ferdig med anleggsarbeidene på feltet som forårsaket mye støv.

Forbrukeren oppdager derfor ikke skaden før i august 2018 og reklamerer allerede den 28. august 2018. Reklamasjonen gjentas ved ettårsbefaringen den 4. september 2019. I protokollen står det bla. at forbrukeren skal oversende bilder som evt. bekrefter at skaden på vindusglasset i stua var der før leiligheten ble overtatt. Dersom dette kan dokumenteres skal det avtales en kompensasjon. Samme dag oversender forbrukeren bilde av vinduet i stua som han tok i januar 2018 og fremhever at skaden på vindusglasset kommer tydelig frem dersom det zoomes inn på skadestedet.

I tilsvar den 11. desember 2019 påpeker forbrukeren at han ved overtagelsen reklamerte på en nesten identisk skade på et vindusglass i U-etg. som entreprenøren aksepterte som en mangel. Det er derfor rimelig å anta at skaden på vindusglasset i stua er en tilsvarende skade. Forbrukeren gjentar at bilde han tok i leiligheten i januar 2018 viser at vindusglasset i stua var skadet før overtagelsen. Forbruker anfører at han har reklamert innen rimelig tid etter at han «burde ha oppdaga mangelen» som i denne saken vil det være tidspunktet for når innvendig og utvendig vask ble gjennomført for første gang. At entreprenøren som den profesjonelle part, selv ikke har oppdaget skaden før overtagelsen, på tross av en grundig gjennomgang, viser at skaden var skjult. Entreprenøren har selv bekreftet at det kun var utført byggvask ved overlevering og at utvendig vask ikke var utført. Mangelfull vask ble også kommentert av forbrukeren på overtagelsen men entreprenøren nektet å ta det inn i protokoll med henvisning om at det kun var utført byggvask. Forbrukeren påpeker at selv om skaden ikke vises tydelig på bilder, er partene like fullt enig om at skaden faktisk er der.

Forbrukeren har mottatt pristilbud for retting på kr 20 415 inklusive mva. pluss et tillegg på kr 3 500 for identisk glass men ikke tillagt kostnader for bruk av kran som trolig kreves pga. størrelsen og tyngden på vinduet. Tvistesummen er således langt over fastsatt grense og godt innenfor det slingringsmonn som forbrukeren har antatt i sitt krav på kr 25 000. Forbrukeren fremholder at han derfor avviste entreprenørens tilbud om retting og et tilleggsvederlag på kr 11 000 for å få en mangelfri ytelse. Forbrukeren påpeker for øvrig at skaden på det andre vinduet som ble akseptert som en mangel ved overtagelsen fortsatt ikke er skiftet etter ett år og ni måneder. Kravet om utskifting av det skadede vindusglasset i stua evt. prisavslag, fastholdes.

Entreprenøren anfører at han etter en befaring den 30. august 2018 avviste samme reklamasjon fordi den var for sent fremsatt. Nemnda vil bemerke at dette ikke er dokumentert, men referert i protokollen fra ettårsbefaringen. I en e-post til forbrukeren den 5. september 2019 fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises. For øvrig anfører entreprenøren at vinduene ikke var så skitne på overtagelsen som det forbrukeren hevder og at skaden derfor burde blitt oppdaget på dette tidspunktet og deretter reklamert så snart råd er. Dårlig vask er heller ikke notert som en mangel hverken ved overtagelsen eller ved ettårsbefaringen.

I tilsvar 27. november 2019 fremholder entreprenøren at den påståtte mangelen er reklamert for sent og fastholder derfor at reklamasjonen skal avvises. Skaden er på en plass som er lett synlig og reklamasjonen ble fremsatt nesten fem og en halv måned etter overtagelse. Uansett er entreprenøren av den oppfatning at reklamasjonen skal avvises fordi skaden på vinduet i stua mest sannsynlig ikke var til stede ved overtagelsen. Entreprenøren påpeker også at forbrukerens alternative krav om prisavslag på kr 25 000 ikke samsvarer med den reelle rettekostnaden som han anfører er kr 11 000. Entreprenøren anfører at klagen skal avvises fordi den er useriøs og fordi tvistesummen er lavere enn fastsatt grense for behandling i Boligtvistnemnda.

I et siste tilsvarende den 3. januar 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og fastholder at reklamasjonen skal avvises.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har fremsatt krav om utskifting av ett skadet vindusglass i stua evt. prisavslag på kr 25 000.

Nemnda vil først se på om forbrukerne har reklamert for sent. Det følger av buofl § 30 at en forbruker mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke reklamerer innen rimelig tid etter at mangelen ble eller burde ha blitt oppdaget. 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 bverifisering 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 i utgangspunktet må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Av den dokumentasjon som er fremlagt er det på det rene at forbrukeren reklamerte den 28. august 2018 og at entreprenøren avviste reklamasjonen 30. august 2018 fordi den var fremsatt for sent ca. fem og en halv måned etter at leiligheten ble overtatt den 19. mars 2018. Nemnda vil imidlertid på peke at det riktige utgangspunktet for å ta stilling til om forbrukeren har reklamert for sent er fra det tidspunktet han «oppdaget eller burde ha oppdaget» mangelen, jf. buofl § 30 første ledd. Det fremkommer ikke med tydelighet at leiligheten og vinduene var dårlig vasket ved overtagelsen, men det er overveiende sannsynlig at støvplagen på feltet var stor fordi anleggsarbeidene herunder asfaltering, ikke ble ferdig før til sommerferien 2018. Når forbrukeren på grunn av støvplagen som entreprenøren forårsaker, først vasker vinduene i begynnelsen av august 2018 og reklamerer i slutten av samme måned, er dette «innen rimelig tid» som referert ovenfor. Entreprenøren får derfor ikke medhold i at forbrukeren har reklamert for sent.

Når det gjelder spørsmålet om riper på vindusglasset i stua utgjør en mangel, viser nemnda til partenes anførsler og til fotodokumentasjon som er fremlagt. Nemnda vil påpeke at det er forbrukeren som har bevisbyrden og kommer til at fotodokumentasjonen ikke oppfyller dette kravet. Nemnda tar ikke stilling til tvistepunktet.

3. Konklusjon

- Nemnda tar ikke stilling til tvistepunktet.