

Protokoll i sak 538/2010

for

Boligtvistnemnda

31.08.10

Saken gjelder:

Klage på et uhensiktsmessig vindu med hensyn til utvendige pussemuligheter

1. Sakens faktiske sider

En utbygger markedsfører 10 stk 4-mannsboliger ved hjelp av et prospekt som viser boliger i 2 etasjer, og vinduer med sprosser. Beskrivelsen angir bl.a. at srossene både på faste- og lukkevinduer er løse og utenpåliggende.

Forbrukeren inngir bud for kjøp av en av boligene i 2. etg. 15. august 2007, kjøpesum kr 1 400 000. Plantegningen datert 1. juni 2007 viser at det i den ene fasaden er et fastvindu med dimensjon 150 x 150 cm.

I klagen for nemnda, opplyser forbrukeren at han overtok boligen 16. eller 30. mai 2008. (Det fremkommer senere at innklaget entreprenør ikke er utbygger og kontraktspart, men at han angivelig både har stått for prosjekteringen og leveransen av bygningsselementer til prosjektet)

Forbrukeren sender e-post til utbyggeren 27. juli 2008, der han opplyser at han *"på et tidspunkt etter at kontrakten var underskrevet oppdaget at stuevinduet i leiligheten ikke lot seg åpne – antakelig pga dets dimensjon"*. Dermed hevdes det at vinduet *"ikke uten videre lar seg rengjøre når det behovet måtte melde seg"*, og at eieren av leiligheten i etasjen under må stille sin terrasse til rådighet for at man eventuelt skal kunne sette opp en stige derfra. Det stilles spørsmålstegn ved hvorfor det ikke er levert vindu som kan pusses uten at man må være avhengig av en velvillig nabo, og det anmodes om at *"de rette instanser"* vurderer forholdet og den anførte argumentasjonen. Det purres på svar 14. og 25. august.

Utbyggeren svarer 26. august 2008 at han videresendt henvendelsen til et annet firma for uttalelse. Forbrukeren sender e-post til dette firmaet 21. januar 2009, der det fremgår at han tidligere har blitt orientert om at henvendelsen ble videresendt til innklaget entreprenør som angivelig stod for prosjektering og levering av bygningene. Svar etterlyses. Det purres også på svar 16. februar 2009, med varsel om at saken sendes Boligtvistnemnda dersom dette ikke mottas innen 14 dager.

Utbyggeren svarer 17. februar 2009. Han anfører at alle 4-mannsboligene på feltet har samme type vindu, levert i hht kontraktstegning, og at dette ble valgt som fastvindu på grunn av vinduets størrelse. Han hevder, etter å ha vært i kontakt med innklaget entreprenør, at løsningen ikke bryter med byggeforskriften.

Forbrukeren sender sak til Boligtvistnemnda 17. februar 2009 med utbyggeren som innklaget, men får til svar at utbyggeren ikke er med i noen av de 3 bransjeorganisasjonene som står bak nemnda sammen med Forbrukerrådet, og at nemnda således ikke kan behandle saken.

En av de andre sameierne skriver til utbyggeren 28. januar 2010, og anmoder om at det avholdes en kontrollbefaring hos han, da han angivelig var bortreist da befaring ble avholdt ”i fjor høst” hos de andre i sameiet. (Dreier seg sannsynligvis om ett-årsbefaringen) Han vedlegger en relativt omfattende liste over forhold som kreves rettet, og krav om kompensasjoner. I ett punkt angis:

Stort fast stuevindu som ikke kan åpnes for for eksempel vinduspuss skiftes til vedlikeholdsfritt eller til en måte hvor etter vask kan foretas uten å entre stige fra terrasse til beboeren under

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 8. februar 2010, der han denne gangen innklager entreprenøren som ansvarlig for prosjekteringen av boligen. Han viser til at han må sette sin stige på naboens terrasse for å kunne komme til sprossen på det faste vinduet i sin fasade, slik at sprossen kan svinges til side før vinduspuss, og at stigen faktisk må flyttes minst *en* gang for å få dette til. Han opplyser også at han nå leier ut boligen til en eldre kvinne, men at han ”selvfølgelig” utfører vindusvasken for henne.

Entreprenøren gir tilsvarende 5. mars 2010. Han hevder at han ikke har brutt noen lover eller forskrifter ved å montere vindu med fast karm i 2. etg, og tilføyer at han ikke ville anbefale lukkevindu på grunn av størrelsen. Han opplyser for øvrig at han har bygd et titalls boliger med samme løsning uten å ha mottatt noen kommentarer fra kjøperne av disse.

Forbrukeren svarer 8. april 2010, og vedlegger vindusleverandørens produktkatalog. Han hevder at det der vises lukkevinduer i den aktuelle størrelsen, og har selv markert dette på side 9. (Må være feil, da tabellens overskrift angir at den omhandler fastvinduer, og ikke lukkevinduer) For øvrig hevdes det at det omtalte vinduet også er et ”irritasjonsmoment” for de andre sameierne.

2. Sakens rettslig

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

Forbrukeren krever at entreprenøren enten skal bytte ut et fastvindu på 150 x 150 cm montert i forbrukerens leilighet i 2. etasje, eller eventuelt bytte type glass til en type som ikke trengs å pusses så ofte som vanlig glass. Han anfører at han nå må sette sin stige på ”underliggende” nabos terrasse for å kunne komme til sprossen på det faste vinduet i sin fasade, slik at sprossen kan svinges til side før vinduspuss, og at stigen faktisk må flyttes minst *en* gang for å få dette til. Han opplyser også at han nå leier ut boligen til en eldre kvinne, men at han ”selvfølgelig” utfører vindusvasken for henne.

Entreprenøren hevder at han har prosjektert boligen i hht gjeldende lover og forskrifter, og at det ikke foreligger noen mangel. Dermed avvises kravet om utbedring.

Nemnda legger til grunn at det aktuelle fastvinduet fremgår av kontraktstegningen, og at det ikke kan anses som uvanlig at man må sette opp en stige fra bakkeplanet for å komme til med vinduspuss, eller for den saks skyld utvendig vedlikehold av kledning, eller rengjøring av takrenner. I dette tilfellet er heller ikke høyden fra terrenget og opp spesielt stor. Nemnda har en viss forståelse for at det medfører ulemper å måtte være avhengig av bruk av stige, og at den valgte løsningen oppleves som ugunstig for huseier, men kommer allikevel til at det ikke foreligger noen mangel i hht buofl §§ 25 og 26. Forbrukeren gis således ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold.