

Protokoll i sak 720/2013

for

Boligtvistnemnda

02.04.14

Saken gjelder: Reklamasjon på skade på dørkarm

1. Sakens faktiske sider

Det er ikke fremlagt noen kontrakt mellom partene, men forbrukeren har kjøpt ny leilighet i 1. etasje et boligblokkprosjekt. Det avholdes overtakelsesforretning 24. september 2012. I protokollen opplyses det at kontrakt ble inngått med "Utbygger" 17. juni 2010, mens avtalen mellom "Utbygger" og "entreprenør" ble inngått 4. desember samme år. I en e-post til entreprenøren fra 5. oktober 2012 fremgår det at forbrukerens adresse skiftet til den nye samme dag som overtakelsesforretningen fant sted.

I protokollen er det under "*kommentarer*" notert at:

Leilighetseier vil benytte profesjonell hjelp til å vurdere nisje på lite soverom som er vist på kontrakttegning, men ikke er bygget. (ca 30 x 20 cm) Selger antar at det er en tegnefeil

I overnevnte e-post fra 5. oktober opplyser forbrukeren at han er "*klar over at det ikke har vært utvendig befaring*", men at "*det gjør skade hvis vann renner inn*". Utsagnet er knyttet til en observert skade på en aluminiumbeslått karm på en terrassedør.

E-posten videresendes internt hos entreprenøren 8. oktober, der opprinnelig mottaker (KS-sjefen) gir beskjed til en kollega om "*sjekk dette*".

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 14. november 2012 der han skriver at han tidligere har oversendt bilde av "*utvendig dør i front*", og at det "*ser ut som noen har brutt opp døra*". Han opplyser imidlertid at hans henvendelse ikke har blitt besvart.

Entreprenøren svarer samme dag at dører og vinduer blir befart ved "*forbefaring og overtakelse*". Han hevder at skaden ble oppdaget 1½ uke *etter* overtakelsen, og at den mest sannsynlig har blitt påført døra i tidsrommet etter denne. Dermed spør han hva forbrukeren ønsker at han skal gjøre med forholdet. Siden det ser ut som om noen har forsøkt å bryte opp døra, antydes det at forbrukeren kanskje burde kontakte sitt forsikringsselskap.

Forbrukeren bestrider 14. november at skaden kan ha oppstått *etter* overtakelsen. Han hevder at han tok overnevnte bilde samme dag som overtakelsen fant sted, og anmoder om at entreprenøren scanner og oversender en overtakelsesprotokoll som viser at det er krysset av for "ok". (*Ingen slik bekreftelse i protokollen*)

Entreprenørens representant svarer 15. november 2012 at han dessverre ikke kan ta opp reklamasjonen internt. Han viser til at han først mottok forbrukerens bilde 5. oktober. Han opplyser for øvrig at han har snakket med "*flere på plassen*", men at "*ingen husker at det har vært en bulk i den listen*".

Forbrukeren svarer samme dag at han har konferert med en "*spesialist på lim*", og at han uttalte at hvis det "*ikke har vært skade før det ble fuget hadde ikke limet sett slik ut*".

Entreprenøren svarer samme dag at han er enig i at "*skaden var der før det ble fuget*", og at det "*ble fuget langt etter overtakelsen*".

Forbrukeren svarer med at forholdet med manglende fuging derfor skulle vært protokollført som en mangel i overtakelsesprotokollen.

Entreprenøren svarer med å si seg enig med forbrukeren, men at alle som har "*gått befarings misst at den fugen ikke var der*".

Forbrukeren sender e-post til Boligtvistnemnda og Forbrukerrådet 24. april 2013 der han viser til bildet av "*ødelagt list*" på ytterdør. Han opplyser at entreprenøren hevder at skaden har skjedd i ettertid, siden det ikke er protokollført noe om forholdet. Han lister også opp diverse e-poster. Noen av disse er det referert til ovenfor, mens andre ikke er fremlagt for nemnda. Forbrukeren anmoder om å få oppgitt navnet på en person som han kan få kontakte.

Boligtvistnemndas sekretær sender e-post til forbrukeren 25. april 2013 med beskjed om hva han må sende inn dersom han vil fremme klagesak.

Forbrukeren fremmer klage for nemnda 6. august 2013. Han opplyser at "*mangler og defekter utvendig*" ikke ble gjennomgått ved overtakelsen, men at han 15. november 2012 påpekte at det var skade på dørkarm. Han hevder skaden kommer fra "*innbruddsmerker*", og at disse forelå ved overtakelsen. Beviset anføres å være at "*fugemassen er flyttet ut*". Skaden kreves utbedret.

I tillegg hevdes det at leilighetens plantegning viser at det skulle vært en "*innhukk*" i en vegg i et soverom, mens veggen er bygget "*rett frem*". Dette anføres å ha medført "*mindre areal*".

Entreprenøren gir tilsvarende 22. august 2013. Han opplyser at forbrukeren først reklamerte 1½ uke etter overtakelsen på "*skadet karm i terrassedør*", og at han hevdet skaden skyldtes innbruddsforsøk, utført *før* overtakelsen. Han viser videre til at han har avvist reklamasjonen.

Det opplyses at "*blikkenslageren monterte beslag rundt vindu og terrassedør dagen før overtakelsen*", og det anføres at han ville ha oppdaget skaden dersom det var noen slik på dette tidspunktet. Entreprenøren hevder for øvrig at også han ville ha oppdaget forholdet under overtakelsesbefaringen. Dermed hevder han at skaden oppsto senere, slik at han ikke kan gjøres ansvarlig. Han oppgir for øvrig 3 andre forhold som ble bemerket av forbrukeren under overtakelsen. Disse hevdes utbedret og godkjent av forbrukeren. Dette anføres å vise at

han ikke har til hensikt å *"lure seg unna"* forhold han har ansvar for. Forbrukerens reklamasjon avvises. (*Veggen i soverommet kommenteres ikke*)

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 18. september 2013. Han opplyser at han har kontaktet nemndas sekretariatsleder, og at han da fikk beskjed om å ta kontakt med en takstmann. Han krever at entreprenøren skal betale hans utgift til dette, samt hans gebyr til Boligtvistnemnda.

Entreprenøren svarer 24. september at han har registrert at det er fremmer sak for nemnda, og at prosjektlederen har avgitt tilsvaret. En eventuell faktura knyttet til utgift til engasjement av takstmann opplyses å ville bli avvist.

Forbrukeren svarer samme dag at han skal forsøke å få en uttalelse fra en takstmann dagen etter.

Forbrukeren sender e-post til nemndas sekretær 26. september 2013 der han opplyser at en kontaktet ingeniør *"påstår at den billigste måten å gå frem på er å innhente tilbud fra en underentreprenør"*.

I en e-post til nemnda 10. oktober opplyser forbrukeren at han *"nå har bedt om pris"*.

Forbrukeren sender e-post med bilde av døra til en glassmester 18. oktober 2013. Han spør hva det vil koste å få reparert skaden.

Glassmesteren svarer 18. oktober at han enten kan bytte eller reparere døra, men at han ikke fant noe bilde med overnevnte e-post. Forbrukeren sender bildet på nytt 19. oktober.

Glassmesteren spør 28. oktober om når det passer forbrukeren å avholde befaring.

Glassmesteren sender e-post til forbrukeren 7. november der han opplyser at han ikke finner original list til døra, men at han *"kan rette ut den som er der i dag og fuge på nytt"*. Selv om resultatet ikke blir 100 %, opplyses det å bli *"tett og helt greit"*. Pris kr 2 800 ekskl mva.

Overnevnte oversendes nemnda 8. november, men forbrukeren opplyser at han må fremskaffe en pris til for å *"få det perfekt"*. (Nemnda har imidlertid ikke mottatt ytterligere innhentet pris)

Entreprenøren får tilsendt overstående og sender e-post til forbrukeren 8. november. Han viser til at han tidligere har avvist reklamasjonen, og at det ikke er fremlagt noe i ettertid som endrer hans beslutning. Dermed anser han saken som avsluttet. Overstående om innhentet pris for utbedring anser han *"kun som en orientering"*, samtidig som det understrekes at alle krav som kommer fra forbrukeren eller andre som han eventuelt engasjerer, vil bli avvist.

Entreprenøren opplyser hvilken produsent som har levert den aktuelle døra (skriver *"vindu"*). Han poengterer imidlertid at *"all garanti på vinduet frafaller dersom du bruker andre aktører til utbedringer"*. Dokumentasjon knyttet til dette hevdes å foreligge i forbrukerens *"brukerhåndbok"*.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for forholdet.

2.1 Innledning

Forbrukeren har kjøpt ny leilighet av en utbygger. Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda, men i protokollen fra overtakelsesforretningen opplyses det at datoen var 17. juni 2010. Boligblokka er oppført av innklaget entreprenør. Leiligheten befinner seg i blokkas 1. etasje.

Det avholdes overtakelsesforretning 24. september 2012. I protokollen opplyses det at kontrakten mellom "*Utbygger*" og "*entreprenør*" ble inngått 4. desember 2010. Protokollen har ingen merknad om det forholdet nemnda skal behandle.

I klagen for nemnda opplyser forbrukeren at han 15. november 2012 reklamerte over for entreprenøren på en utvendig skade på dørkarm. Det fremgår imidlertid av fremlagt dokumentasjon og partenes forklaringer at reklamasjonen ble fremmet ca 1½ uke (5. oktober) etter overtakelsen.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren sak for Boligtvistnemnda 6. august 2013.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at skaden på utvendig dørkarm skyldes et forsøk på innbrudd, og at dette skjedde *før* han overtok leiligheten. Han anfører at det ikke ble foretatt noen utvendig befaring ved overtakelsen, og at skaden derfor ikke ble avdekket. Han hevder imidlertid at han tok et fotografi av skaden samme dag, og at *det* "beviser" at skaden var der på dette tidspunktet. Han krever utbedring.

Entreprenøren hevder at skaden må ha blitt påført *etter* overtakelsen. *Det* bestrides imidlertid av forbrukeren som viser til at det av fotografiet fremgår at skaden skjedde *etter* at det var fuget rundt døra, da det også er merke i fugemassen.

Entreprenøren hevder på sin side at fugingen først ble utført "*langt etter overtakelsen*", men *det* bestrides av forbrukeren som viser til at det i overtakelsesprotokollen ikke er anført noe om at fugingen ikke er utført.

I tilsvar fra 22. august 2013 opplyser entreprenøren at blikkenslageren først monterte beslaget rundt døra dagen før overtakelsen, og det anføres at *han* ville ha oppdaget skaden dersom det var noen slik på dette tidspunktet. Entreprenøren hevder dessuten at også *han* ville ha oppdaget forholdet under overtakelsesbefaringen. Dermed avvises reklamasjonen.

2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda viser til at forbrukeren her benytter seg av sin rett til å innklage entreprenøren i henhold til buofl § 37 om "*krav mot bakre ledd*", da hans kontrakt er inngått med utbyggeren.

Det vises til buofl § 30 andre ledd "*Reklamasjon*", der det heter at:

Vil forbrukeren gjera gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Kravet om å reklamere "*så snart råd er*" innebærer at forbrukeren må si fra raskt, normalt innen få dager, 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.

I foreliggende sak ble det avholdt overtakelsesforretning. Forbrukeren har ikke bestridt at han først reklamerte på skaden etter ca 1½ uke, til tross for at han oppdaget, og forklarer at han fotograferte forholdet samme dag som overtakelsen fant sted. Nemnda behøver ikke ta standpunkt til sannsynlighet for at skaden ble påført før eller etter overtakelsen, da forbrukeren uansett reklamerte for sent i hht overstående. Ett av formålene med kravet om reklamasjon i forbindelse med forretningen, er at entreprenøren ikke skal belastes med skader som skjer etter overtakelsen.

Forbrukeren får etter dette ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold