

Protokoll i sak 824/2015

for

Boligtvistnemnda

16.12.15

Saken gjelder:

Riper i vindusglass

1. Sakens faktiske sider

Avtalen mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men entreprenøren opplyser i tilsvaret 20. august 2015 at den ble inngått 29. august 2012, basert på Byggblankett 3427. Forbrukeren kjøpte en eierseksjon i en bygning som skal ha 61 boenheter, i et prosjekt med 3 blokker på til sammen 250.

Entreprenøren kaller 27. juni 2014 inn til ferdigbefaring 17. oktober og til overtakelsesforretning 7. november, begge dager kl 08:00. I brevet opplyses det at man skal foreta en gjennomgang av boligen begge ganger, og i pkt 2 under «Juridisk informasjon» informeres det om at:

Eventuelle mangler som forbrukeren burde ha oppdaget ved overtagelsesbefaringen må, for å være i behold, fremsettes så snart råd er. Det vises til bustadoppføringslova § 30

Ferdigbefaringen gjennomføres som planlagt, og partene signerer en «Ferdigbefaringsprotokoll» der det er «haket av» for hva som er kontrollert. Det fjerde punkter gjelder:

Alle vinduer (finish, funksjon, belistning, beslag og glass)

Under «Beskrivelse av påpekte feil/mangler» er det notert 8 punkter. Ingen av disse gjelder det forholdet nemnda skal behandle.

Også overtakelsesforretningen avholdes som planlagt 7. november 2014. Det foretas en ny gjennomgang av boligen. I protokollen, som er signert av begge parter, er det listet opp 5 forhold under «Merknader». I ett av disse opplyses:

Sov Utbedre glass i vindu på sov

Med unntak for overnevnte 5 forhold bekrefter forbrukeren at:

Boligen er besiktiget og funnet i orden iht. kontrakt

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 22. februar 2015. Det fremgår at overnevnte vindusglass skal skiftes, men at det enda ikke er gjort i hht en avtale han selv har gjort med leverandøren. Han opplyser videre at han «i finværet» har vasket husets vinduer, og at han nå

ser «veldig mye stygge striper som kommer frem» på flere av vinduene. Disse opplyses å variere i størrelse, og vanskelig å få godt nok frem på 2 vedlagte fotografier. Også flere balkong-glass opplyses å ha striper. Balkong-glassene hevdes også å ha fått en «misfarging».

Entreprenøren svarer 24. februar at reklamasjonen er innregistrert, og at den vil bli behandlet snarest mulig.

Entreprenørens konkrete svar på reklamasjonen kommer 26. februar 2015. Han opplyser at det er viktig å få til en avtale om bytte av overnevnte vindusglass i soverom. Når det gjelder de andre vinduene anføres det at det er reklamert for sent. Det hevdes at riper i glass er å anse som «en synlig feil», og dermed en mangel som må påpekes ved overleveringen eller innen rimelig tid før boligen er tatt i bruk. Det vises til at det er mer enn 3 måneder siden det skjedde. Dessuten opplyser entreprenøren at han ikke kan se at det reklamerte forholdet skyldes han.

Forbrukeren svarer omgående at han synes entreprenørens standpunkt er urimelig. Han viser til at overtakelsen skjedde i vinterhalvåret, og at vinduene er utsatt for skitt og regn siden de ikke har noen skjerming mot nedbør. Han hevder det ikke er vanlig å vaske vinduer på utsiden i vinterhalvåret, og opplyser at han først nå ved «vårpuss» ble klar over forholdet. Det opplyses at uteområdet enda ikke er tatt i bruk, og at det derfor er lett beviselig at skadene på utsiden av glassene har vært der siden vinduene var nye. Det anmodes om en befaring. Dersom entreprenøren etter den skulle hevde at det er han selv som har ansvaret for ripene, ønskes dette «uttalt skriftlig».

Entreprenøren svarer at vinduene ble vasket i forkant av ferdigbefaring og overtakelse slik at de da kunne befares. Det anføres å fremgå av protokollene. Det vises til at det i disse er notert forhold som skyldes entreprenøren og som skal utbedres, og at overnevnte soveromsvindu nevnes i overtakelsesprotokollen. Entreprenøren påpeker at eventuelle ytterligere mangler med vindusglass måtte vært avdekket ved befaringene. Dermed anføres det igjen at det er for sent å reklamere på riper 3 måneder etter overlevering.

Forbrukeren bekrefter samme dag at glassene var vasket ved overtakelsen, men anfører at det da var «vinterlys», og således ikke lett å se riper i «dunkle lysforhold». Han anfører derfor at ripene ikke var synlige under det «vinterlige» forholdet, og at hans reklamasjon derfor må anses som gyldig siden han meldte fra da han oppdaget det. Opplysning om riper også på balkong-glass gjentas. Det vises videre til at reklamasjonstiden er 5 år, og det bemerkes at det er mer enn 3 måneder.

Entreprenøren svarer omgående at vinduene, under befaring, ble vurdert i henhold til retningslinjene fra «Glassbransjenormen». Det vises videre til buofl § 30, og anføres at det der fremgår at det, når det er avholdt overtakelsesforretning som i angjeldende tilfelle, må reklameres så fort som råd er etter avholdt befaring. Entreprenøren hevder at en eventuell reklamasjon måtte vært fremmet innen 1 uke etter overtakelsen siden man i et slikt tidsrom hadde gode muligheter for kontroll i forhold til lysforhold. Reklamasjonsretten på 5 år opplyses å gjelde for «funksjon» og ikke for synlige feil og mangler. Dermed står entreprenøren fast ved avvisningen, forutsatt at det ikke fremkommer nye opplysninger.

Forbrukeren svarer samme dag. Han uttrykker skuffelse over entreprenørens standpunkt, og ber om å få opplyst hvor han kan forfølge klagen videre. Han anfører dessuten at han burde fått opplyst tidligere at han måtte ha meldt inn feil innen 3 måneder.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 7. april 2015 og spør hvordan det ligger an med hans reklamasjon. Det fremgår at entreprenøren har vært på befaring, og hevdes at entreprenøren da ga uttrykk for at det var forbrukeren som selv hadde forårsaket ripene ved bruk av nal ved vindusvask. Forbrukeren poengterer imidlertid at han ikke brukte nal, selv om han har sett at det benyttes (av entreprenøren?) når det vaskes vinduer på en annen bygning i prosjektet. Dersom ripene skyldes en nal, anføres det derfor at entreprenøren må ha ansvaret.

I en ny e-post til entreprenøren spør forbrukeren hva som skal skje med balkong-glassene. (Trolig knyttet til anført «misfarging») Problemet opplyses å være eskalerende. Han spør også om entreprenøren vil foreta en «oppsamling for alle seksjonene», eller om han kun vil bytte glass hos de som har reklamert.

Forbrukeren foretar ny henvendelse til entreprenøren 22. april 2015 og spør om status vedrørende hans reklamasjon på riper. Det anføres at vedkommende som var på befaring lovet å sende den videre og «oppover» i systemet for uttalelse. Tidligere utsagn om ansvar og årsaken til at ripene ikke ble oppdaget tidligere gjentas. Forbrukeren hevder at det er «veldig mange som klager over kvalitetene på glassene i hele huset», og anfører at det dermed er nærliggende å tro at de har blitt utsatt for en feilbehandling under transport/lagring eller ved montering. Dersom entreprenøren selv hadde sett «alle skadene i glassene innen overlevering» anføres det at dette ikke hadde vært noe problem. Det opplyses at det heller ikke er opplyst noe om reparasjon/utbytting av misfargede balkong-glass.

Entreprenøren svarer 30. april vedrørende riper i vindusglass. Det vises til informasjon formidlet til forbrukeren i forkant av ferdigbefaring og overtakelsen, og anføres at han der ble særlig oppfordret til å undersøke blant annet vindusglass. Videre refereres det fra buofl § 30. Det fastholdes at det er reklamert for sent.

Forbrukeren svarer 5. mai at han mener entreprenøren tolker lovteksten for strengt siden det må anses som unormalt under norske forhold å foreta vindusvask vinterstid når det «ikke finnes lys». Han hevder igjen at det ikke er han som har påført glassene ripene, og opplyser at han heller ikke vet hvordan han skulle ha klart det dersom han hadde gått inn for det. Han krever at det foretas en fullstendig gjennomgang av alle vinduer i leiligheten for å identifisere alle riper og feil, og at alle med riper eller andre defekter byttes. Det anmodes om at entreprenøren oppgir hvilken kontakt person og hvilken adresse han skal benytte ved mulig fremme av tvistesak.

Entreprenøren svarer 18. mai ved å oppgi adresse og person til bruk dersom forbrukeren ønsker å fremme sak for forliksrådet. (Boligtvistnemnda nevnes ikke som mulighet)

I e-post til entreprenøren 28. mai 2015 fremgår det at det er avtalt at det skal komme noen som skal bytte ut «balkongrekkverkslisten». Når glassene er rengjort oppgir forbrukeren han vil se om det er ett glass (i balkongrekkverket) som kanskje har riper.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 16. juli 2015. Det redegjøres for forholdet vedrørende riper i vindusglass i hht overstående. Forbrukeren opplyser at han ved vasking av vindusglass selv benyttet «microfiberklut», og gjentar at mal ikke ble brukt. Det opplyses at det dreier seg om glass i 3 vinduer som da kommer som tillegg til det som skal skiftes i soverom.

Forbrukeren hevder at det dreier seg om såpass store riper at de burde vært oppdaget av entreprenøren, siden han anføres å ha opplyst at han gikk mange befaringer før overleveringen. Kravet om utskifting gjentas. I tillegg kreves det at entreprenøren skal dekke alle omkostninger med klagesaken.

Entreprenøren gir tilsvaer 20. august 2015. Tidligere standpunkt gjentas og utdypes. Innholdet er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukeren signerer 29. august 2012 avtale med entreprenøren, basert på Byggblankett 3427, om kjøp av en eierseksjon i en bygning som skal inneholde 61 boenheter.

Entreprenøren kaller 27. juni 2014 inn til ferdigbefaring 17. oktober og til overtakelsesforretning 7. november, begge dager kl 08:00. Disse avholdes som planlagt, og det utarbeides signerte protokoller fra begge. I den fra overtakelsen er det notert at glasset i et vindu i et soverom skal utbedres. (Skiftes)

22. februar 2015 reklamerer forbrukeren på oppdagede riper i vindusglass. Det gjelder glass i 3 vinduer. Han krever at disse skal skiftes ut, i tillegg til allerede avtalt skifte av glass i vindu i soverom.

Entreprenøren avviser reklamasjonen.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 16. juli 2015 med krav om at glassene skiftes. Dessuten krever han at entreprenøren skal dekke hans utgifter forbundet med klagesaken for nemnda.

2.2 Riper i glass

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til at overtakelsen skjedde i vinterhalvåret, og anfører at det da var «vinterlys», og således ikke lett å se ripene i «dunkle lysforhold». Dessuten påpeker han at vinduene er utsatt for skitt og regn siden de ikke har noen skjerming mot nedbør. Han hevder det ikke er vanlig å vaske vinduer på utsiden i vinterhalvåret, og opplyser at han først ved «vårpuss» ble klar over forholdet. Vaskingen opplyses å ha skjedd med bruk av microfiberklut, uten at nal har blitt benyttet. Ripene hevdes å være så store at de burde vært oppdaget av entreprenøren før overleveringen, siden han anføres å ha opplyst at han gikk mange befaringer før dette.

Entreprenøren avviser reklamasjonen. Han viser spesielt til buofl § 30 andre ledd om at det må reklameres «så snart råd er» hvis det er avholdt overtakelsesforretning. Det anføres å være innen «noen dager eller maksimalt inntil noen få uker etter overtakelse». Da det i angjeldende tilfelle gikk 3½ måned, hevdes det å ha vært for sent. Forbrukerens anførsel om at han ikke hadde noen mulighet for kontroll av glassene før i slutten av februar på grunn av mangel på tilstrekkelig dagslys avvises. Det hevdes å være nok lys også vinterstid.

Forbrukeren anfører at entreprenøren legger til grunn en for streng tolking av loven siden ripene ikke kunne oppdages ved overtakelsen.

Subsidiært anfører entreprenøren at forbrukeren ikke har sannsynliggjort at det var han som forårsaket ripene. Det vises til at forbrukeren har opplyst at han vasket glassene med klut, og at de da var skitne. Det hevdes at det ikke skal «mer til enn skitt/steinpartikler» på kluten før man kan lage riper. Dessuten vises det til at forbrukeren i protokollen fra ferdigbefaringen har signert på at vindusglass ble kontrollert. Entreprenøren hevder at det dermed har formodningen mot seg at eventuelle riper i de 3 anførte glassene ikke ble oppdaget ved befaringen dersom de var der, siden ripen i glasset i soverommet er notert. Det anføres å vise at glassene faktisk ble besiktiget.

Entreprenøren opplyser for øvrig at vinduene ble vasket i forkant av ferdigbefaring og overtakelse slik at de da kunne befares. Under befaringen hevdes vinduene vurdert i henhold til retningslinjene fra «Glassbransjenormen».

Dermed avvises forbrukerens krav.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Selv om partene også har kommunisert vedrørende glass i balkongrekkverk, gjelder klagen for nemnda kun kravet om utskifting av glass i 3 vinduer pga oppdagede riper.

Det vises til buofl § 30 andre ledd:

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.

I angjeldende sak er det avholdt overtakelsesforretning, og det ble der avdekket en ripe i glasset i vinduet i et soverom. Det forholdet er erkjent å skulle utbedres med skifte av glass. Nemnda kommer til at det foreligger sannsynlighetsovervekt for at også de andre vindusglassene ble besiktiget og kontrollert i hht «Ferdigbefaringsprotokoll» fra 17. oktober 2014 der det er «haket av» for at bl.a. følgende ble kontrollert:

Alle vinduer (finish, funksjon, belistning, beslag og glass)

I den grad det eventuelt ikke skjedde, må det i dette tilfellet gå ut over forbrukeren.

I innkallingsbrevet opplyses det dessuten at man skal foreta en gjennomgang av boligen, og i pkt 2 under «Juridisk informasjon» opplyses det at:

Eventuelle mangler som forbrukeren burde ha oppdaget ved overtagelsesbefaringen må, for å være i behold, fremsettes så snart råd er. Det vises til bustadoppføringslova § 30

Det vises til at forbrukeren, når det er avholdt overtakelsesforretning, må reklamere på det han har sett, eller burde ha sett, «så snart råd er», jf overnevnte andre ledd i buofl § 30. Det vil i praksis si innen 2 – 3 dager. Her gikk det mer enn 3 måneder. Nemnda er ikke enig med forbrukeren i at det ikke er tilstrekkelig dagslys for glasskontroll i første halvdel av november, da overtakelsen fant sted.

Forbrukeren har reklamert for sent, og gis dermed ikke medhold.

2.3 Saksomkostninger

Forbrukeren har fremsatt krav om at entreprenøren skal dekke hans omkostninger med klagesaken.

Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

Nemnda kommer til at det ikke er grunnlag for å vurdere kravet, da forbrukeren ikke har fått medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold