

## Protokoll i sak 877/2017

for

### Boligtvistnemnda

06.04.2017

**Saken gjelder:** Krav om utskifting av komfyrtopp.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Avtalen mellom partene om kjøp av halvparten av en tomannsbolig er ikke forelagt for nemnda.

Protokollen fra overtagelsesforretningen som er undertegnet av begge parter, er datert den 8. juli 2014. Angjeldende tvistepunkt fremkommer ikke av protokollen.

Den 6. mars 2016 sender forbrukeren reklamasjon til entreprenøren på komfyrtoppen som er en del av kontraktsleveransen fordi han mener det foreligger en mangel.

Han krever komfyrtoppen byttet og skriver bla.:

*«Komfyrtoppen som er levert med huset har en effekt som ikke gjør den egnet til bruk i en familiebolig da man ikke kan bruke alle kokesonene samtidig på en praktisk måte. Huset er solgt som en familiebolig men komfyrtoppen som er levert tilfredsstillende ikke de behov en familie har. Vår nærmeste nabo har tidligere klaget på samme mangel og fikk da denne skiftet uten ekstra omkostninger. Mangelen må således sies å være erkjent av JM. Modellen som er levert med huset har 4600W som totaleffekt kontra 7200W som ordinært på Bosch sine øvrige modeller. Grunnen er at det sitter 1 stk komplett induksjonsmodul på denne kontra 2 stk på 7200W som da styrer hver sin side. Dette medfører at det ikke er mulig å bruke mer enn 2 kokesoner samtidig og dette er ikke tilfredsstillende for en familie».*

Entreprenøren skriver i en e-post til forbrukeren den 9. mars 2016 at det er ingen feil med komfyrtoppen og han avviser derfor reklamasjonen.

Siden partene ikke kommer til enighet fremme forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 23. mars 2016.

I tilsvar den 23. mai 2016 gjentar entreprenøren at det ikke foreligger noen mangel ved leveransen.

Han viser til kontrakten med vedlegg og skriver at det her ikke er spesifisert noe ut over at det skal leveres en komfyrtopp.

Entreprenøren mener at den komfyrtoppen som er levert er av god kvalitet («Merke»). Det forhold at den valgte modellen har en begrensning, kan etter entreprenørens syn ikke medføre at det foreligger en mangel ved leveransen.

Det er således ikke grunnlag for å hevde at komfyrtoppen ikke «er i samsvar med dei krava som følger av avtalen» etter buofl § 25.

Det er etter entreprenørens syn heller ikke riktig at komfyrtoppen ikke har «vanleg god kvalitet» etter buofl § 7 annet ledd, selv om det kan finnes bedre modeller på markedet.

Entreprenøren skriver også at forbrukeren ikke har reklamert rettidig. Etter buofl § 30 skal eventuelle mangler reklameres «innan rimeleg tid» etter at mangelen ble oppdaget eller burde

blitt oppdaget. I dette tilfelle ble reklamasjon fremsatt 6. mars 2016, mens overtakelse skjedde 8. juni 2014. Dvs. at det gikk bortimot to år før mangelen ble reklamert.

Forbrukeren skriver i sitt tilsvarende den 13. juni at han har kjøpt en familiebolig, slik denne er markedsført av entreprenøren og at det derfor må medfølge en komfyrtopp som må kunne benyttes av en familie. Han hevder at det åpenbart foreligger en mangel all den tid det ikke har blitt opplyst fra entreprenøren at komfyrtoppen ikke kan benyttes på en praktisk måte av en familie.

I forhold til rettidig fremsatt klage skriver forbrukeren at boligen ble utleid umiddelbart etter overtagelse og at han selv på grunn av arbeidsopphold i utlandet, ikke har bodd i boligen. Han hørte først om utfordringene med komfyrtoppen via sine naboer og straks dette ble kjent for ham, klaget til entreprenøren per mail og deretter skriftlig.

I sitt siste tilsvarende den 24. juni beklager entreprenøren at komfyrtoppen ikke svarer til forbrukerens forventninger, men fastholder at det ikke foreligger noen mangel etter loven.

Han skriver at forventninger til kvalitet og funksjonalitet på produkter som leveres vil variere fra kunde til kunde og at han generelt sett leverer et høyere nivå på hvitevarer enn konkurrentene.

Forbrukerens beskrivelse av at han ikke har reklamert før den 6. mars på grunn av at han ikke selv har bodd i boligen, skriver entreprenøren ikke får betydning for reklamasjonsfristen. Entreprenøren opprettholder derfor anførselen om at reklamasjonsfristen var utløpt da reklamasjonen ble fremsatt.

## **2. Sakens rettslige sider**

Avtalen er ikke forelagt for nemnda, men det legges til grunn at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

### *2.1 Innledning*

Protokollen fra overtagelsesforretningen som er undertegnet av begge parter, er datert den 8. juli 2014. Angjeldende tvistepunkt fremkommer ikke av protokollen.

Den 6. mars 2016 reklamerer forbrukeren på komfyrtoppen og krever at denne byttes fordi modellen som er levert har 4600W som totaleffekt kontra 7200W som er ordinært på «Merke» sine øvrige modeller. Han fremholder at dette utgjør en mangel.

Entreprenøren skriver i en e-post til forbrukeren den 9. mars at det er ingen feil med komfyrtoppen og han avviser derfor reklamasjonen.

Siden partene ikke kommer til enighet fremme forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 23. mars 2016.

I tilsvarende den 23. mai gjentar entreprenøren at det ikke foreligger noen mangel.

Han viser til kontrakten med vedlegg og påpeker at det her ikke er spesifisert noe ut over at det skal leveres en komfyrtopp.

Det forhold at den valgte modellen etter forbrukerens oppfatning har en begrensning, kan etter entreprenørens syn ikke medføre at det foreligger en mangel.

Entreprenøren hevder at det ikke er grunnlag for å hevde at komfyrtoppen ikke «er i samsvar med dei krava som følger av avtalen» etter buofl § 25.

Det er etter entreprenørens syn heller ikke riktig at komfyrtoppen ikke har «vanleg god kvalitet» etter buofl § 7 annet ledd, selv om det kan finnes bedre modeller på markedet.

Entreprenøren skriver i tillegg at forbrukeren ikke har reklamert rettidig og viser til buofl § 30. I dette tilfelle gikk det bortimot to år før mangelen ble reklamert.

Forbrukeren skriver i sitt tilsvarende den 13. juni at han har kjøpt en familiebolig slik denne er markedsført av entreprenøren, og at han derfor forventer at det medfølger en komfyrtopp som må kunne benyttes av en familie. Han hevder at det åpenbart foreligger en mangel all den tid det ikke har blitt opplyst fra entreprenøren at komfyrtoppen slik han ser det, ikke kan benyttes på en praktisk måte av en familie.

I forhold til rettidig fremsatt klage skriver forbrukeren at boligen ble utleid umiddelbart etter overtagelse og at han selv på grunn av arbeidsopphold i utlandet, ikke har bodd i boligen. Han hørte først om utfordringene med komfyrtoppen via sine naboer og straks dette ble kjent for ham, klaget til entreprenøren per mail og deretter skriftlig.

I sitt siste tilsvarende den 24. juni fastholder entreprenøren at det ikke foreligger noen mangel etter loven.

Forbrukerens beskrivelse av at han ikke har reklamert før den 6. mars på grunn av at han ikke selv har bodd i boligen, skriver entreprenøren ikke får betydning for reklamasjonsfristen. Entreprenøren opprettholder derfor anførselen om at reklamasjonsfristen var utløpt da reklamasjonen ble fremsatt.

## 2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 6. mars 2016 til entreprenøren på komfyrtoppen som er en del av kontraktsleveransen fordi han mener det foreligger en mangel.

Han krever komfyrtoppen byttet og skriver bla.:

*«Komfyrtoppen som er levert med huset har en effekt som ikke gjør den egnet til bruk i en familiebolig da man ikke kan bruke alle kokesonene samtidig på en praktisk måte. Huset er solgt som en familiebolig men komfyrtoppen som er levert tilfredsstillende ikke de behov en familie har. Vår nærmeste nabo har tidligere klaget på samme mangel og fikk da denne skiftet uten ekstra omkostninger. Mangelen må således sies å være erkjent av JM. Modellen som er levert med huset har 4600W som totaleffekt kontra 7200W som ordinært på Bosch sine øvrige modeller. Grunnen er at det sitter 1 stk komplett induksjonsmodul på denne kontra 2 stk på 7200W som da styrer hver sin side. Dette medfører at det ikke er mulig å bruke mer enn 2 kokesoner samtidig og dette er ikke tilfredsstillende for en familie».*

Det anføres at entreprenøren avviser reklamasjonen og at forbrukeren derfor fremmer saken for Boligtvistnemnda den 23. mars 2016.

I tilsvaret den 13. juni fastholder forbrukeren at det foreligger en mangel ved leveransen og anfører at han har kjøpt en familiebolig, slik denne er markedsført av entreprenøren og at det derfor må medfølge en komfyrtopp som må kunne benyttes av en familie. Han hevder at det åpenbart foreligger en mangel all den tid det ikke har blitt opplyst fra entreprenøren at komfyrtoppen ikke kan benyttes på en praktisk måte av en familie.

I forhold til rettidig fremsatt klage, skriver forbrukeren at boligen ble utleid umiddelbart etter overtagelse og at han selv på grunn av arbeidsopphold i utlandet, ikke har bodd i boligen.

Han hørte først om utfordringene med komfyrtoppen via sine naboer og straks dette ble kjent for ham, klaget han til entreprenøren per mail og deretter skriftlig (brev).

Entreprenøren anfører at han i en e-post til forbrukeren den 9. mars avviser reklamasjonen fordi det ikke er noen feil med komfyrtoppen.

Det anføres at denne avvisningen gjentas av entreprenøren den 23. mai.

Han anfører at kontrakten med vedlegg ikke spesifiserer noe ut over at det skal leveres en komfyrtopp. Den komfyrtoppen som er levert anføres å være av god kvalitet («Merke»).

Det forhold at den valgte modellen har en begrensning, anføres av entreprenøren ikke å medføre at det foreligger en mangel ved leveransen.

Det er således ikke grunnlag for å hevde at komfyrtoppen ikke «er i samsvar med dei krava som følger av avtalen» etter buofl § 25.

Det anføres av entreprenøren at komfyrtoppen som er levert har «vanleg god kvalitet» etter buofl § 7 annet ledd, selv om det kan finnes bedre modeller på markedet.

Entreprenøren anfører også at forbrukeren ikke har reklamert rettidig og viser til buofl § 30 hvor det fremkommer at eventuelle mangler skal reklameres «innan rimeleg tid» etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget.

I dette tilfelle ble reklamasjon fremsatt 6. mars 2016, mens overtakelse skjedde 8. juni 2014. Dvs. at det gikk bortimot to år før mangelen ble reklamert og det anføres derfor at det er reklamert for sent.

### 2.3 Nemndas synspunkter

En forutsetning for at forbrukerens påstand om mangel skal nå fram, er at han har reklamert i tide. Entreprenøren har på sin side anført at forbrukeren har reklamert for sent.

Det følger av buofl § 30 første ledd at forbrukeren må reklamere på mangler «innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen». 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. Nemnda finner at buofl § 30 første ledd må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

Boligen ble overtatt den 8. juli 2014, mens reklamasjonen første skjedde den 6. mars 2016. Ved normal bruk av komfyren burde det påberopte forholdet ha blitt oppdaget i det minste det første året etter overtakelsen, trolig lenge før. Dermed har forbrukeren reklamert lenge etter reklamasjonsfristens utløp-

Etter dette finner nemnda at det er reklamert for sent og at et eventuelt krav mot entreprenøren er falt bort. Hvorvidt det foreligger en mangel etter buofl § 25, trenger nemnda dermed ikke ta standpunkt til.

### 3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold i at komfyrtoppen skal byttes.