

## Protokoll i sak 1140/2019

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 12. desember 2019

**Saken gjelder:** Krav om utskifting av to vinduer pga. skadet glass.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 5. juni 2016 kjøpekontrakt som gjelder kjøp av en eierseksjon under oppføring. Leiligheten er en av totalt 118 selveierleiligheter i et boligsameie. I avtalens pkt. 2 står det at Bustadoppføringslova gjelder.

Vederlaget er i avtalens pkt. 4.1 avtalt til kr 5 880 000.

Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 13. juni 2017 uten at tvistepunktet er inntatt i protokollen.

Ettårsbefaring gjennomføres den 24. august 2018 og forbrukeren reklamerer da på «*flekker på vindu som ikke kan fjernes ved vanlig vask*». Reklamasjonen gjelder vinduene i to soverom og det er kommentert at type feil er «*manglende renhold*» som entreprenøren skal «*sjekke om kan fjernes*».

Da entreprenøren ikke utbedrer vinduene, purrer forbrukeren entreprenøren den 8. november 2018 og den 7. februar 2019.

Den 6. mars 2019 avviser entreprenøren reklamasjonen som gjelder skade på de to soveromsvinduene, fordi den er for sent fremsatt.

Forbrukeren aksepterer ikke avslaget fordi entreprenøren på ettårsbefaringen skal ha sagt at flekkene på vinduene var kvae som han skulle sørge for at ble skrappt bort og deretter skulle entreprenøren vaske vinduene. Forbrukeren har senere hatt kontakt med en håndverker som kunne fortelle at vinduene ble ødelagt utvendig i forbindelse med sveising av en stålbjelke.

Den 22. mars 2019 gjentar entreprenøren at reklamasjonen må avvises. Leiligheten ble overtatt den 13. juni 2016 men forbrukeren reklamerte over forholdet først den 2. juni 2018. Det er da gått mer enn to til tre måneder som er ansett som «*innen rimelig tid*».

Forbrukeren svarer den 27. mars 2019 at han opprettholder reklamasjonen som for øvrig ble sendt den 31. mai 2018. Nemnda vil bemerke at reklamasjon på denne datoen ikke er dokumentert.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 8. april 2019 med krav om utskifting av to soveromsvinduer.

Entreprenøren inngir tilsvar den 4. juli 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 29. august 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvar den 16. september 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

Det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder når partene den 5. juni 2016 inngår kjøpekontrakt som gjelder kjøp av en eierseksjon under oppføring i et boligsameie med totalt 118 selveierleiligheter. Boligen overtas ved overtagelsesforretning den 13. juni 2017. Ettårsbefaring gjennomføres den 24. august 2018 og forbrukeren reklamerer da på «*flekker på vindu som ikke kan fjernes ved vanlig vask*» i to soverom og det er kommentert i overtagelsesprotokollen at årsaken kan være «*manglende renhold*» som entreprenøren skal «*sjekke om kan fjernes*». Den 6. mars 2019 avviser entreprenøren reklamasjonen fordi den er for sent fremsatt. Forbrukeren aksepterer ikke avslaget fordi han senere har hatt kontakt med en håndverker som kunne fortelle at vinduene ble ødelagt utvendig i forbindelse med sveising av en stålbjelke. Partene fastholder sine standpunkter og kommer derfor ikke til enighet. Den 8. april 2019 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda med krav om utskifting av to soveromsvinduer.

### *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukeren anfører at han den 31. mai 2018 første gang reklamerte på at vinduene på to soverom har flekker som ikke kan vaskes bort. Nemnda vil bemerke at reklamasjon på denne datoen ikke er dokumentert, men at det først er ved ettårsbefaringen den 24. august 2018 at forbrukeren reklamerer på «*flekker på vindu som ikke kan fjernes ved vanlig vask*». Entreprenøren skriver i protokollen at han skal «*sjekke om [flekkene] kan fjernes*».

Da entreprenøren i mars 2019 avviser reklamasjonen, aksepterer ikke forbrukeren avslaget fordi entreprenøren på ettårsbefaringen skal ha sagt at flekkene på vinduene var kvae som han skulle sørge for at ble skrappt bort og deretter skulle entreprenøren vaske vinduene. Forbrukeren har senere hatt kontakt med en håndverker som kunne fortelle at vinduene ble ødelagt utvendig i forbindelse med sveising av en stålbjelke. Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 8. april 2019 med krav om utskifting av to soveromsvinduer.

I tilsvaret den 29. august 2019 gjentar forbrukeren sine anførsler og fremhever spesielt at entreprenøren på ettårsbefaringen ga uttrykk for at flekkene på vinduene kunne vaskes bort. Senere har dette vist seg umulig da merkene i glasset er skader etter sveising eller en produksjonsfeil. Forbrukeren fastholder kravet om utskifting av vinduene.

Entreprenøren framholder at forbrukeren først i forbindelse med ettårsbefaringen den 24. august 2018 reklamerte på «*flekker på vindu som ikke kan fjernes ved vanlig vask*» i to soverom. I overtagelsesprotokollen har entreprenøren inntatt at årsaken kan være «*manglende renhold*» som han skal «*sjekke om kan fjernes*».

Den 6. mars 2019 og den 22. mars 2019 avviser entreprenøren reklamasjonen fordi den er for sent fremsatt. Leiligheten ble overtatt den 13. juni 2016 men entreprenøren påpeker at

forbrukeren reklamerte over forholdet først den 2. juni 2018. Det er da gått mer enn to til tre måneder som er ansett som «*innen rimelig tid*».

I tilsvar den 4. juli 2019 fastholder entreprenøren at kravet skal avvises. Han gjentar sine anførsler om at reklamasjonen er for sent fremsatt og påpeker også at forholdet ikke kan utgjøre en mangel fordi det ikke er dokumentert.

I et siste tilsvar den 16. september 2019 påpeker entreprenøren at hans representant på ettårsbefaringen ikke har gitt uttrykk for at vindusmerkene kan vaskes bort slik som forbrukeren anfører at han skal ha sagt. Det er heller ikke utført arbeider på prosjektet etter overtagelsen som kan ha forårsaket vindusskadene. Entreprenøren fastholder nok en gang at kravet om utskifting av to vinduer skal avvises.

### *2.3 Nemndas synspunkter*

Forbrukeren har fremsatt krav om utskifting av to soveromsvinduer som har skader i glasset. Entreprenøren har avvist kravet da det er for sent fremsatt og forholdet kan heller ikke sies å utgjøre noen mangel da det ikke er dokumentert noen skade.

Nemnda vil først påpeke at forbrukeren vanskelig vil nå frem med sitt krav da det ikke foreligger dokumentasjon på at glasset er skadet. Han får derfor ikke medhold.

Avslutningsvis vil nemnda bemerke at forbrukeren anfører at han reklamerte først den 31. mai 2018 ca. ett år etter at boligen ble overtatt den 13. juni 2017. Hadde skadene i glasset utgjort en mangel, burde han ha oppdaget og deretter reklamert langt tidligere, jf. bestemmelsen i buofl § 30 om å reklamere «*innen rimelig tid*».

### **3. Konklusjon**

- Forbrukeren gis ikke medhold.