

Protokoll i sak 1315/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 31. mars 2022

Saken gjelder: Reklamasjon på grunn av riper i åtte vindusglass.

1. Sakens faktiske sider

Kjøpekontrakten mellom entreprenøren og første eier ble undertegnet den 16. juli 2018, og leiligheten ble overtatt den 4. juni 2019. Før overtagelsen ble det den 3. april 2019 avholdt en ferdigbefaring hvor første eier reklamerte over riper i vindusglasset mot naboblokka. Ripene ble forsøkt polert bort av entreprenøren før overtagelsen. Forbrukeren var ikke fornøyd med utbedringen og reklamerte på nytt i forbindelse med overtagelsen. Entreprenøren aksepterte ikke reklamasjonen fordi ripene nå var så lite synlige at han anså dem for å være «*innenfor krav*» og entreprenøren lukket reklamasjonssaken den 4. juni 2019. Partene er uenige om hvorvidt utbedringen er å anse som akseptert.

Første eier flytte aldri inn i boligen, men solgte den til eier nr. 2, heretter kalt forbrukeren, ved kjøpekontrakt undertegnet den 23. juli 2019. Vederlaget er avtalt til kr 8 600 000 inkludert merverdiavgift. Forbrukeren overtok leiligheten fra kjøper nr. 1 den 2. august 2019. Det er ikke fremlagt noen overtagelsesprotokoller for nemnda.

Etter at forbrukerne hadde overtatt leiligheten, oppdaget også de ripene i vindusglasset og reklamerte til kjøper nr. 1 som bekreftet at entreprenøren hadde gitt uttrykk for at han ville utbedre disse ripene i forbindelse med ettårsbefaringen.

Ettårsbefaringen ble gjennomført den 13. oktober 2020 og forbrukerne gjentok da reklamasjonen over det samme forholdet. I tillegg reklamerte forbrukerne over riper i glasset på ytterligere syv vinduer. Forbrukerne krever at entreprenøren bytter alle åtte glass som har riper.

Entreprenøren avviser forbrukernes krav den 16. desember 2020 da det ikke er dokumentert at det foreligger en mangel. Første eier har akseptert utbedring av ripene i glasset mot naboblokka og denne avgjørelsen binder forbrukerne, og for øvrig er det reklamert for sent.

Forbrukerne aksepterer ikke entreprenørens avslag og innhenter i februar 2021 uttalelse fra en glassmester som påpeker at skadene på vindusglassene er av såpass grov karakter at de ikke lar seg utbedre. Glass med riper må derfor skiftes for å oppnå tilfredsstillende resultat. Kostnader med levering og utskifting av åtte skadede glass har glassmesteren anslått til kr 157 425 inkludert merverdiavgift.

Etter at entreprenøren avviser forbrukernes krav om utskifting av skadet glass, kontakter forbrukerne en advokat som i brev til entreprenøren den 8. april 2021 fastholder at det foreligger en mangel og krever prisavslag på kr 157 425 inkludert merverdiavgift fordi entreprenøren har avvist kravet om utskifting av skadet glass.

Entreprenøren påpeker at leiligheten er solgt «*som den er*» etter avhendingslova og fastholder at kravet skal avvises. For øvrig påpeker han at det er reklamert for sent.

Partene kommer ikke til enighet og den 1. juni 2021 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om prisavslag på kr 157 425 inkludert merverdiavgift samt dekning av advokatutgifter på kr 27 500 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren inngir tilsvar den 28. juni 2021. Anførlene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 13. september 2021. Anførlene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 14 oktober 2021. Anførlene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 16. november 2021. Anførlene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 15. desember 2021. Anførlene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Kjøpekontrakten mellom entreprenøren og første eier ble undertegnet den 16. juli 2018, og leiligheten ble overtatt den 4. juni 2019. Først eier tok imidlertid ikke leiligheten i bruk men videresolgte den til forbrukerne som nå klager, den 23. juli 2019. Forbrukerne overtok derfor en ny ubebodd leilighet den 2. august 2019 som ikke hadde vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletiden, og forbrukerne kan påberope seg de gunstige reglene i bustadoppføringslova § 37, jfr. avhl § 4-16 tredje ledd som har følgende ordlyd:

«Ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, gjeld bustadoppføringslova § 37 tilsvarande».

Twisten gjelder riper i åtte vindusglass. Første eier reklamerte over riper i ett glass før og i forbindelse med overtagelsen. Senere reklamerte forbrukerne over riper i ytterligere syv glass slik at tvisten dreier seg om riper i åtte glass. Forbrukerne krev prisavslag på kr 157 425 inkludert merverdiavgift etter at entreprenøren har avvist forbrukernes krav om utskifting av glass som er skadet.

Entreprenøren anfører første eier har akseptert utbedring av ett skadet glass mot naboblokka og at det ikke er dokumentert at det foreligger mangler ved de øvrige syv glassene. For øvrig er reklamasjonen fremsatt for sent.

Partene kommer ikke til enighet og den 1. juni 2021 2017 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om prisavslag på kr 157 425 inkludert merverdiavgift samt dekning av advokatutgifter på kr 27 500 inkludert merverdiavgift.

2.2 Riper i vindusglass

2.2.1 Partenes anførsler

Første eier oppdaget riper i vindusglass på vindu mot naboblokka og reklamerte til entreprenøren som først forsøkte å polere bort ripene før overtagelsen. Resultatet var ikke vellykket og første eier fastholdt reklamasjonen i forbindelse med overtagelsen den 4. juni 2019. Det er ikke fremlagt protokoll fra overtagelsen. Entreprenøren aksepterte ikke den gjentatte reklamasjonen fordi ripene nå var så lite synlige at han anså dem for å være «innenfor krav» og anfører at første eier har godkjent utbedringen ved ikke å svare på meldingen i entreprenørens logg hvor han den 4. juni 2019 skriver at «saken er ferdigstilt».

Etter at forbrukerne hadde overtatt leiligheten fra første eier den 2. august 2019, oppdaget også de (de samme) ripene i vindusglasset mot naboblokka og reklamerte først til kjøper nr. 1 som bekreftet at entreprenøren hadde gitt uttrykk for at han ville utbedre ripene i forbindelse med ettårsbefaringen. Nemnda vil bemerke at dette ikke er dokumentert.

Ettårsbefaringen ble gjennomført den 13. oktober 2020 og forbrukerne gjentok da reklamasjonen over riper i glasset mot naboblokka. Samtidig utvidet de reklamasjonen til også å omfatte riper i glasset på ytterligere syv vinduer. Forbrukerne krever at entreprenøren bytter alle åtte glass som har riper.

Entreprenøren fastholder at første eier godkjente utbedring av glasset mot naboblokka og at dette binder forbrukerne. For øvrig avviser entreprenøren reklamasjonen som gjelder de andre syv glassene fordi det ikke er dokumentert at det foreligger en mangel og fordi det uansett er reklamert for sent.

Forbrukerne krever deretter prisavslag på kr 157 425 inkludert merverdiavgift.

I senere tilsvaer fastholder partene sine anførsler og krav.

2.2.2 Nemndas synspunkter

a) reklamert for sent

Nemnda velger først å se på spørsmålet om forbrukerne har reklamert for sent og fremhever at første eier ikke tok leiligheten i bruk men videresolgte den til forbrukerne som nå klager, den 23. juli 2019. Forbrukerne (kjøper nr. 2) overtok derfor en ny ubebodd leilighet den 2. august 2019 som ikke hadde vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletiden, og forbrukerne kan påberope seg de gunstige reglene i bustadoppføringslova § 37, jfr. avhl § 4-16 tredje ledd som har følgende ordlyd:

«Ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, gjeld bustadoppføringslova § 37 tilsvarende».

Det innebærer for deres del at reklamasjonsfristen først begynner å løpe da de overtok leiligheten den 2. august 2019 og med dette som utgangspunkt har de reklamert i tide når de reklamerer over mangler ved samtlige åtte glass den 13. oktober 2020, jf. buofl § 30 første ledd.

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, jfr. buofl §37 tredje, ledd må forstås på samme måte som avhendingslovas reklamasjonsregler.

b) mangelsvurderingen

Nemnda vil så ta stilling til om riper i vindusglassene utgjør en mangel og viser til uttalelsen fra Glass og Fasadeforeningen i november 2021 som etter å ha studert bilder av vindusglassene, bla. skriver at «*Min konklusjon er at disse ripene er påført på byggeplass [.....]Et tydelig bevis på at ripene er påført i etterkant av montasjen, ser man at ripene slutter før glasset går inn i glassfalsen*».

Etter nemndas syn utgjør ripene i alle de åtte glassene mangler som entreprenøren skulle ha oppdaget og utbedret i forbindelse med overtagelsen. Det er usikkert om skadene er påført under transport til byggeplassen eller på byggeplassen. Dette er imidlertid uvesentlig da det uansett er entreprenørens ansvar.

Da entreprenøren har motsatt seg utbedring og skadene ikke lar seg utbedre har forbrukeren krav på prisavslag, jf. buofl. § 33 annet ledd. Forbrukeren har kontaktet en glassmester som også har konkludert med at vinduene må byttes, og at kostnaden er kr 157 425 425 inkludert merverdiavgift

Konklusjon: Forbrukerne får medhold i kravet om prisavslag på kr 157 425 inkludert merverdiavgift.

2.3 Dekning av advokatutgifter

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukerne krever å få dekket advokatutgifter med kr 27 500 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren har avvist kravet (ikke kommentert).”

2.3.2 Nemndas synspunkter

Boligtvistnemnda er ment å være en rimelig form for tvisteløsning, utenom domstolene og nemnda har lang praksis for at partenes eventuelle utgifter til juridisk assistanse, som den store hovedregel, ikke tilkjennes. Nemnda kommer etter en samlet vurdering til at det i denne saken ikke er grunnlag for å fravike praksis, og forbrukeren får således ikke medhold.

Konklusjon: Forbrukerne får ikke medhold

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får medhold i kravet om prisavslag kr 157 425 inkludert merverdiavgift.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om dekning av advokatutgifter.

