

Protokoll i sak 1336/2021

for

Boligtvistnemnda

Dato: 1. juni 2022

Saken gjelder: Krav om utskifting av innvendig skyvedør.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 3. desember 2018 kontrakt som gjelder en kjøp av en leilighet (nr. 0304) i en boligblokk med flere leiligheter. Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda.

Det gjennomføres en forhåndsbefering i leiligheten den 12. november 2019. I protokollen står det under pkt. 491 at «*skyvedørkarmen skal flikkes*». Forbrukeren anfører at han muntlig sa ifra til entreprenøren på forhåndsbeferingen at den samme skyvedøren ikke gikk like lett som den andre skyvedøren i leiligheten og påpekte dette som en mangel.

Leiligheten overtas ved overtagelsesforretning den 28. november 2019 men protokollen er ikke fremlagt for nemnda.

I en e-post til entreprenøren den 30. mars 2020 gjentar forbrukeren at skyvedøren ikke går like lett som den andre skyvedøren i leiligheten slik han påpekte i forbindelse med forhåndsbeferingen.

I en e-post den 1. april 2020 svarer entreprenøren at har registrert saken og vil følge den opp så snart som mulig (**s. 3**). Deretter utveksler partene flere e-poster høsten og vinteren 2020/2021 hvor entreprenøren bla. skriver at han har registrert «*justering av skyvedør*» som en sak som han skal se på.

Ettårsbefering gjennomføres den 15. januar 2021 og i protokollen står det under pkt. 800: «*Justere skyvedør*».

Entreprenøren justerer døren, men forbrukeren skriver i en e-post den 9. mars 2021 at skyvedøren fortsatt «*slamrer*». Samme dag bekrefter entreprenøren at han vil ta en ny titt på skyvedøren.

Den 11. mars 2021 skriver entreprenøren i en e-post til forbrukerne at han på nytt har undersøkt skyvedøren og at alt nå er i orden.

Sommeren og høsten 2021 utveksler partene flere e-poster uten å komme til enighet om utbedring av skyvedøren er tilfredsstillende utført.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 11. oktober 2021 med krav om utskifting av skyvedøren, erstatning på kr 50 000 og dagmulkt på kr 500 pr. dag (s. 1-2).

Entreprenøren inngir tilsvar den 25. februar 2022. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 6. april 2022. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder når partene den 3. desember 2018 inngår kontrakt som gjelder kjøp av en leilighet (nr. 0304) i en blokk med flere leiligheter. Kontrakten er ikke fremlagt for nemnda.

Forbrukeren anfører at han i forbindelse med forhåndsbefaringen den 12. november 2019 muntlig sa ifra til entreprenøren om at en av skyvedørene ikke gikk like lett som den andre skyvedøren i leiligheten og påpekte dette som en mangel, men at reklamasjonen ikke ble inntatt i protokollen.

Leiligheten overtas ved overtagelsesforretning den 28. november 2019 men protokollen er ikke fremlagt for nemnda. Ettårsbefaring gjennomføres den 15. januar 2021 og i protokollen står det under pkt. 800: «*Justere skyvedør*».

Etter at entreprenøren har justert skyvedøren dreier tvisten seg om entreprenøren har utført arbeidet tilfredsstillende slik at skyvedøren ikke «*slamrer*».

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda den 11. oktober 2021 med krav om utskifting av skyvedøren, erstatning på kr 50 000 og dagmulkt på kr 500 pr. dag.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at han muntlig sa ifra til entreprenøren på ferdigbefaringen den 12. november 2019 om at en av skyvedørene ikke gikk like lett som den andre skyvedøren i leiligheten. Forholdet er senere reklamert ved flere anledninger, bla. ved ettårsbefaringen, hvoretter entreprenøren fortok utbedring. Forbrukeren mener imidlertid at utbedringen ikke har vært vellykket og krever at entreprenøren skifter ut skyvedøren. I tillegg krever han erstatning på kr 50 000 og dagmulkt på kr 500 pr. dag.

Entreprenøren har avvist kravet da det reklamerte forholdet ikke utgjør en mangel, jf. buofl § 25.

Partenes anførsler og krav gjentas i senere tilsvar.

2.3 Nemndas synspunkter

Forbrukeren har i klagen for nemnda og i senere tilsvar fremsatt krav om utskifting av en skyvedør fordi døren «*slamrer*». Dette er ikke tilfelle med den andre tilsvarende skyvedøren i leiligheten. I tillegg krever forbrukeren erstatning på kr 50 000 og dagmulkt på kr 500 pr. dag.

Entreprenøren har justert skyvedøren etter ettårsbefaringen og ved flere senere anledninger vært på befaring uten å registrere at det er feil eller mangler ved hverken døren eller montasjen. Han har derfor avvist kravet da det reklamerte forholdet ikke utgjør en mangel, jf. buofl § 25.

Hvorvidt en skyvedør som «slamrer» utgjør en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at «*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]*».

I buofl § 7 første ledd står det bla. at «*Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut.*»

Det finnes ingen direkte krav eller anbefalinger i NBI's byggdetaljer eller andre relevante kilder å se hen til og forbrukeren har heller ikke fremlagt noen fagkyndig rapporten eller annen relevant dokumentasjon som underbygger at det er mangler ved skyvedøren. Han får derfor ikke medhold før han kan dokumentere sitt krav.

3. Konklusjon

- Forbrukerne får ikke medhold i at skyvedøren skal byttes ut og får derfor heller ikke medhold i kravet om erstatning og dagmulkt.