

Protokoll i sak 1558/2025

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. august 2025

Saken gjelder:

Reklamasjon på grunn av lydkrav og manglende luftemulighet på soverom.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren kjøpte i februar 2023 en borettslagsleilighet (H0301) under oppføring som ble overtatt i mai samme år. Hverken kontrakten eller overtagelsesprotokollen er fremlagt for nemnda. Leiligheten har balansert ventilasjon og ligger i 3. etg i en av de tre blokkene (blokk B) i borettslaget som totalt har 58 leiligheter.

Forbrukeren anfører at han ved overtagelsen stilte spørsmål ved glassplaten på utsiden av det ene vinduet i det største soverommet. Glassplaten hindrer full åpning av vinduet. Ifølge entreprenøren er glassplaten nødvendig på grunn av støy og av sikkerhetshensyn, for øvrig er krav i TEK17 "*Termisk inneklima*" ivaretatt. Forholdet ble imidlertid ikke inntatt i overtagelsesprotokollen.

Etter å ha bodd i leiligheten i noen uker oppdager forbrukeren at det er svært vanskelig å få luftet det største soverommet tilstrekkelig og at innetemperaturen derfor er for høy (ca. 23 °C). Forbrukeren påpeker også at evakueringsmuligheten fra soverommet er begrenset uten et vindu som kan åpnes helt.

Den 20. august 2023 reklamerer han på grunn av manglende mulighet for utlufting og tilgang på frisk luft. Glassplaten på utsiden av vinduet gjør at åpningen mot frisk luft er svært liten og hindrer tilstrekkelig tilgang på frisk luft ("*så liten at ikke engang en lillefinger kommer igjennom*"). Forbrukeren viser til bestemmelsen i TEK17 § 13-4 pkt. 2 som sier at rom for varig opphold skal ha minst ett vindu eller en dør som kan åpnes mot det fri og til utluft. En enkel løsning vil derfor være om entreprenøren fjerner glassplaten på utsiden av vinduet. Forbrukeren krever at entreprenøren gjør dette raskt.

Ettårsbefaring ble gjennomført den 14. juni 2024 (s. 7). Da forholdet ikke var rettet på dette tidspunktet, gjentok forbrukeren reklamasjonen og kravet om retting.

I en e-post den 22. juli 2024 fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises da forholdet ikke utgjør en mangel. Glassplaten på utsiden av vinduet er et nødvendig tiltak mot støy, jf. støyrapport fra Brekke og Strand Akustikk/Sinus.

Da partene ikke kommer til enighet, sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 24. mars 2025 med krav om retting, subsidiært prisavslag på kr 30 000 inkludert merverdiavgift

Entreprenøren inngir tilsvar den 10. mars 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren svarer den 12. mai 2025. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder når partene i februar 2023 inngår kontrakt om kjøp av en borettslagsleilighet under oppføring (H0301). Leiligheten har balansert ventilasjon og ligger i 3. etasje i en av de tre blokkene (blokk B) i borettslaget som totalt har 58 leiligheter.

Boligen ble overtatt ved overtagelsesforretning i mai 2023 og ettårsbefaring ble gjennomført den 14. juni 2024.

Etter å ha bodd i leiligheten i noen uker oppdager forbrukeren at det er svært vanskelig å få luftet det største soverommet tilstrekkelig og at innetemperaturen derfor er for høy (ca. 23 °C). Årsaken er en glassplate på utsiden av det ene åpningsbare vinduet. Forbrukeren påpeker også at evakueringsmuligheten fra dette soverommet er begrenset uten ett vindu som kan åpnes og benyttes som rømningsvei. Nemnda legger til grunn at kravet til rømning er ivarettatt uten bruk av vindu i dette rommet som rømningsvei og uttaler seg derfor ikke om dette forholdet.

Den 20. august 2023 reklamerer forbrukeren over begrenset luftemulighet i det største soverommet og krever at entreprenøren fjerner glassplaten på utsiden av vinduet.

Entreprenøren avviser at forholdet utgjør en mangel i forhold til krav i TEK17 § 13-4 "*Termisk inneklima*". Glassplaten på utsiden av vinduet er et nødvendig tiltak mot støy, jf. støyrapport fra Brekke og Strand Akustikk/Sinus.

Tvisten dreier seg om lydkrav og om hvorvidt krav i TEK17 § 13-4 "*Termisk inneklima*" er oppfylt med den vindusløsningen som er levert.

Partene kommer ikke til enighet, og forbrukeren sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 24. mars 2025 med krav om retting, subsidiært prisavslag på kr 30 000 inkludert merverdiavgift.

2.2 Lydkrav

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren fremhever at støyrapporten fra Brekke og Strand Akustikk/Sinus som entreprenøren viser til, er fra 2019 som er før byggarbeidene startet. Rapporten er derfor basert på "*teoretiske*" forutsetninger om antatte trafikkforhold m.m. Det er ikke foretatt faktiske lydmålinger etter at blokkene var ferdig bygget. Forbrukerne anfører videre at andre leiligheter i borettslaget med samme beliggenhet mot Zetlitzveien ikke har glassplate montert foran vinduene, men store åpningsbare vinduer. Forbrukeren opplever dette som inkonsekvent forskjellsbehandling.

Entreprenøren avviser kravet den 22. juli 2024 da forholdet ikke utgjør en mangel.

Glassplaten på utsiden av vinduet er et nødvendig tiltak mot støy som er utført i henhold til støyrapport fra Brekke og Strand Akustikk/Sinus. Forholdet er heller ikke notert som mangel ved overtagelsen.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer fordi vindusløsningen med en glassplate foran det åpningsbare vinduet på det største soverommet hindrer tilfredsstillende utlufting i henhold til krav i TEK17 §13-4. Løsningen er mest sannsynlig unødvendig for å tilfredsstillende lydkrav. Han viser i den forbindelse til andre tilsvarende leiligheter i borettslaget med samme beliggenhet som har åpningsbare vinduer på samme soverom. Entreprenøren viser til anbefalinger i lydrapport fra Brekke og Strand Akustikk/Sinus, og avviser forbrukerens krav om fjerning av glassplaten på utsiden av vinduet.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 som fastslår at:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13 [.....]. Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. [.....]»

Nemnda viser først til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 som gjelder for behandling av støy i arealplanlegging. Det forutsettes at boligblokken der forbrukerens leilighet er, ligger i "Gul sone" og at avbøtende støytiltak gir tilfredsstillende innendørs støynivå fra ekstern støykilde.

I den forbindelse viser nemnda til NS8175:2012 "Lydforhold i bygninger – Lydklasser for ulike bygningstyper". Ifølge denne standarden skal alle nye bygg (herunder boliger) som minimum tilfredsstillende standardens lydklasse C for å tilfredsstillende minstekrav i TEK17 §13-6. I boliger gjelder et krav til innendørs støynivå fra ekstern støykilde på $L_{p,Aeq,24h} = 30$ Db ekvivalentnivå over døgnet, og et maksimalt støynivå i soverom på $L_{pAFmax} = 45$ dB i nattperioden (kl. 23-07). I tillegg kan det i typisk soverom med behov for mer stillhet og hvile enn andre oppholdsrom, tas en skjønsmessig strengere vurdering.

Støyrapporten fra Brekke og Strand Akustikk/Sinus som entreprenøren har fremlagt, viser at det er behov for kompensierende tiltak i soverom som vender mot Zetlitzveien der angjeldende soverom i forbrukerens leilighet ligger. Støybelastningen og tiltakene mot Zetlitzveien er ulike og avhenger av leilighetens beliggenhet. Entreprenøren har ikke valgt foretrukket løsning slik som beskrevet i rapporten fra Brekke og Strand Akustikk/Sinus ("Russervindu"), men valgt å montere "Skjerm foran vindu" som kompensierende tiltak mot støy i forbrukerens soverom.

Nemnda viser til teknisk informasjon av vinduet og lydrapporten fra Brekke og Strand Akustikk/Sinus, og kommer til at kravet til innendørs støynivå fra ekstern støykilde på $L_{p,Aeq,24h} = 30$ Db ekvivalentnivå over døgnet, og et maksimalt støynivå i soverom på $L_{pAFmax} = 45$ dB i nattperioden (kl. 23-07) er oppfylt ved bruk av "Skjerm foran vindu".

I og med at behovene for kompensierende tiltakene er ulike, avhengig av leilighetenes plassering, får ikke forbrukeren medhold i at hans leilighet skal ha samme vindusløsning på det største soverommet som soverommet i leilighet 301 i blokk A.

Nemnda vil også bemerke at forbrukeren ikke kan bli hørt med at støyrapporten som ble utført i 2019 før byggarbeidene startet, er basert på "teoretiske" forutsetninger om antatte trafikkforhold m.m. og derfor må erstattes av faktiske lydmålinger. Til dette er det å bemerke at en faktisk lydmåling gir kun ett "øyeblikksbilde" og derfor ikke vil være representativ for den faktiske lydsituasjonen/støybelastningen over tid. Lydrapporter som baserer seg på empiriske ("teoretiske") beregningsforutsetninger er derfor den riktige å benytte.

Når det gjelder krav til rømningsvei fra det største soverommet, har nemnda forutsatt at dette kravet er ivaretatt.

Konklusjon: Det foreligger ingen mangel da kravet til innendørs støynivå fra ekstern støykilde på $L_{p,Aeq,24h} = 30$ Db ekvivalentnivå over døgnet, og et maksimalt støynivå i soverom på $L_{pAFmax} = 45$ dB i nattperioden (kl. 23-07) er oppfylt ved bruk av "*Skjerm foran vindu*".

2.3 Termisk inneklima

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer den 20. august 2023 på grunn av manglende mulighet for utlufting og tilgang på frisk luft i det største soverommet. Glassplaten på utsiden av vinduet gjør at åpningen mot frisk luft er svært liten og hindrer tilstrekkelig tilgang på frisk luft ("*så liten at ikke engang en lillefinger kommer igjennom*"). Forbrukeren viser til bestemmelsen i TEK17 § 13-4 pkt. 2 som sier at rom for varig opphold skal ha minst ett vindu eller en dør som kan åpnes mot det fri og til uteluft. Forbrukeren krever at entreprenøren fjerner glassplaten på utsiden av vinduet.

Entreprenøren avviser kravet den 22. juli 2024. Innetemperaturen på 23 °C som forbrukeren har målt, utgjør ikke en mangel i forhold til kravene i TEK 17 § 13-4. Ventilasjonsanlegget (balansert ventilasjon) er innregulert slik at det gir tilstrekkelig luftmengde [(26x2) m³ = 52 m³ pr. time] til soverommet, jf. innreguleringsprotokoll. Forholdet er heller ikke notert som mangel ved overtagelsen.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren reklamerer over manglende mulighet for lufting og tilgang på frisk luft i det største soverommet. Han viser til bestemmelsen i TEK17 § 13-4 andre ledd, der det står at i rom beregnet for varig opphold "*skal minst ett vindu eller en dør kunne åpnes mot det fri og til uteluft*". Etter forbrukerens oppfatning tilfredsstiller ikke løsningen med "*skjerm foran vindu*" kravet i Teknisk Forskrift og forbrukeren krever at entreprenøren foretar retting. Entreprenøren har avvist kravet da forholdet ikke utgjør ene mangel.

Hvorvidt det foreligger en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 som fastslår at:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13 [.....]. Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. [.....]»

Nemnda viser først til TEK17 § 1-3 "*Definisjoner*". I veiledningen til første ledd bokstav l er soverom i boliger definert som "*rom for varig opphold*" når det gjelder (tekniske) krav til inneklima og helse i TEK17 §13.

Det avgjørende i denne tvisten er om luftemuligheten med «*Skjerm foran vindu*» oppfyller kravet i TEK17 § 13-4 andre ledd som er inntatt i teksten ovenfor. I veiledningen til denne bestemmelsen står det: «*Ved å velge vinduer som kan åpnes, kan rommet ventileres dersom ventilasjonssystemet eller temperaturreguleringen skulle svikte.*» Preakseptert ytelse til bestemmelsen oppgir at luftemuligheten må ha «*[.....] tilstrekkelig kapasitet til at det gis en reell luftemulighet*».

I veiledningen til TEK17 § 13-4 første ledd, anbefales det at operativ temperatur (samlet virkning av lufttemperatur og termisk stråling) i boliger holdes mellom 19 °C og 26 °C, og at lufttemperaturen så langt mulig holdes under 22 °C når det er oppvarmingsbehov. Det er

imidlertid mange faktorer påvirker den termiske komfortopplevelsen. Eksempelvis lufttemperatur, strålingstemperatur og lufthastighet (trekk), luftfuktighet, beklednings- og aktivitetsnivå. I tillegg er det psykologiske forhold, hvor bare det å ha mulighet til å regulere temperaturen gjør at man blir mer fornøyd, selv om denne muligheten ikke benyttes. Krav til termisk komfort gjelder i oppholdssonen. SINTEF Byggforsk anbefaler i Byggdetaljblad 421.501 at oppholdssonen gjelder opptil 1,8 meters høyde og inntil 0,6 meter fra veggene. Temperaturer må da måles i denne oppholdssonen.

Kravene i Teknisk Forskrift er minstekrav. Det er individuelle forskjeller i vurderingen av termisk komfort. Det som er behagelig temperatur for gjennomsnittspersonen, kan være for kaldt eller for varmt for andre. De internasjonale inneklimatestandene angir fire inneklimateklasser (i – iv), og oppgir at det for beste klasse alltid kan forventes 5 % misfornøyde. For klasse ii som tilsvarer TEK-kravene kan det forventes 10 % misfornøyde.

Selv om gjennomsnittspersonen bør være fornøyd med TEK17's anbefaling for operative temperaturer, vil enkeltpersoner kunne synes at dette er enten for kaldt eller for varmt. Det vil derfor være fordelaktig om varm- og/eller ventilasjonsanlegget gir mulighet for individuell temperaturregulering.

Etter nemnda skjønn har ikke forbrukerne fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som viser at innetemperaturen er betydelig høyere enn det som er anbefalt i TEK17, § 13-4 første ledd, hvor det fremkommer:

«Det anbefales at lufttemperaturen så langt mulig holdes under 22 °C når det er oppvarmingsbehov. Lufttemperatur tilpasses rommets funksjon og bruk, og muligheter for individuelle reguleringsmuligheter bør tilstrebes.»

TEK17 § 13-4 Tabell 1 oppgir anbefalte verdier for operativ temperatur (samlet virkning av lufttemperatur og termisk stråling).

Aktivitetsgruppe	Lett arbeid	Middels arbeid	Tungt arbeid
Temperatur °C	19-26	16-26	10-26

Videre anbefales det:

"Med unntak for situasjoner med feil ved anlegg eller andre driftsforstyrrelser, bør de laveste grensene alltid kunne holdes. På dager med høy utetemperatur er det vanskelig å unngå at temperaturen innendørs blir høyere enn de anbefalte verdier. Overskridelse av den høyeste grensen bør derfor kunne aksepteres i varme sommerperioder med utelufttemperatur over den som overskrides med 50 timer i et normalår. [...]"

Forbrukeren har heller ikke gjort temperaturmålinger i oppholdssonen i opptil 1,8 meters høyde og inntil 0,6 meter fra veggene i henhold til retningslinjene i Byggdetaljblad 421.501. Det er derfor ikke dokumentert at innetemperaturen i det største soverommet er høyere enn anbefalingen i teknisk forskrift (se tabell 1 ovenfor).

Nemnda viser også til luftmengdeberegningen som entreprenøren har fremlagt. Denne viser at ventilasjonsanlegget gir tilstrekkelig luftmengde ($58 \text{ m}^3/\text{h}$) i det største soverommet med to sengeplasser, i henhold til krav i TEK17 § 13-2, andre ledd. der det står *"Soverom skal tilføres minimum 26 m^3 friskluft per time per planlagt sengeplass når rommet er i bruk."*

Nemnda viser avslutningsvis til snittegningen fra vindusleverandøren der avstanden mellom glassplaten og ytterste vindusglass er oppgitt til 60,17 mm, og til forbrukerens målsatt foto av *"skjerm foran vindu"*. Forbrukeren skriver at *"Spalten i underkant er ca. 12 mm bred, men glasset går ca. 33 mm nedenfor vindusåpningen. På oversiden er spalten kanskje mye trangere, kanskje ikke mer enn 5 mm og der går vinduet hele 14,5 cm over vindusåpningen."* Forbrukeren påpeker at denne løsningen *"MEGET EFFEKTIVT"* hindrer normal utlufting av soverommet.

Nemnda har vurdert den dokumentasjon som partene har fremlagt i forhold til aktuelle bestemmelser i Teknisk forskrift og kommer til at forbrukeren ikke har dokumentert at *"skjerm foran vindu"* ikke oppfyller preakseptert ytelse til TEK17 § 13-4 andre ledd.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukerne får ikke medhold da det ikke er dokumentert at det foreligger en mangel.