

## Protokoll i sak 1378/2022 – ny behandling

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 19. september 2023

**Saken gjelder:** Reklamasjon på grunn av støy fra garasjeport til felles garasjeanlegg.  
-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Forbrukerne vurderer i februar 2019 å kjøpe en leilighet av entreprenøren. Den aktuelle leiligheten ligger rett over nedkjøringen til felles garasjeanlegg og forbrukeren ønsker derfor en avklaring av eventuelle problemer med støy fra garasjeporten til garasjeanlegget. Partene utveksler derfor flere e-poster om dette temaet.

Forbrukeren spør bla. om *"Vil man merke inn- og utkjøring av garasjeanlegget i leiligheten, eventuelt porten som går opp og ned?"*

Entreprenøren svarer:

*"På den siden som ligger ut mot veien/garajenedkjøringen, altså kjøkkenet og hovedsoverommet, vil du nok høre bilene som kjører opp og ned ja. Men bygget og vinduene er jo godt isolert"*

Forbrukeren svarer:

*"Det går fint. Tenkte mer på om det vil riste og støye inn i stuen/kjøkkenet hver gang porten åpnes. Vil jo anta at leiligheten er godt isolert mot garasjen/nedkjøring? Har dere kjennskap til dette fra lignende leiligheter i andre bygg?"*

Forbrukeren la entreprenørens informasjon om at det ikke ville være støy fra garasjeporten til grunn og partene inngår den 28. februar 2019 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427 - som gjelder kjøp av en leilighet (eierseksjon) i et leilighetsbygg med flere leiligheter som er bygget over et underliggende felles parkeringsanlegg.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 4 750 000.

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 13. februar 2020.

Allerede den 22. februar samme år skriver forbrukeren i en e-post til entreprenøren at det høres veldig godt i leiligheten når garasjeporten åpner/lukker, men det er ingen lyd fra bilene som kjører ut og inn i garasjen.

Da entreprenøren først unnlater å svare, men senere viser til at garasjeporten er en del av fellesarealene, tar forbrukeren kontakt med styret i sameie. Deretter avholdes det en befaring i leiligheten den 18. mars 2020 med forbrukeren, en representant fra styret i sameie og

entreprenøren til stede. På denne befaringen ble partene enige om at entreprenøren skal løse problemet med støy i forbrukerens leilighet fra garasjeportens motor.

I mai 2020 har entreprenøren endret syn på hvor denne reklamasjonen hører hjemme og anfører nå at dette er en reklamasjon som gjelder støy i forbrukerens leilighet. Sameiestyret skal derfor ikke involveres og ber forbrukeren ta direkte kontakt med entreprenøren.

Forbrukeren oppsummerer sin dårlige opplevelse av reklamasjonsoppfølgingen i en e-post til entreprenøren den 20. mai 2020. Deretter foretar entreprenøren lydmåling i leiligheten den 28. mai 2020 som viser 28 dB og derfor "*tilfredsstiller kravene*". Det foreligger derfor ingen mangel og entreprenøren avviser reklamasjonen og kravet om retting.

Forbrukeren aksepterer ikke avvisningen, bla. fordi entreprenøren før avtalen ble inngått forsikret ham om at det ikke ville være generende støy fra garasjeporten. Forbrukeren søker deretter juridisk bistand som den 21. juli 2020 varsler entreprenøren om at det vil bli tatt rettslige skritt dersom entreprenøren ikke retter mangelen. Alternativt krever han prisavslag.

Entreprenøren fastholder i brev den 21. august 2020 at kravet skal avvises da det ikke foreligger en mangel ved boligen som er oppført i henhold til lov og forskriftskrav.

Deretter engasjerte forbrukeren OPAK som foretok en befaring i leiligheten den 12. oktober 2020. I rapporten skriver OPAK at lyden fra garasjeporten er å anse som "*unormal*" hver gang porten åpnes og lukkes. Problemet kan løses som ved tidligere lignende tilfeller, ved å montere gummipakninger mellom portskinner og vegg og ved å montere lydbøyler. Kostnadene er anslått til kr 18 000 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren anfører at garasjeporten er montert slik OPAK anbefaler og fastholder av reklamasjonen skal avvises. Imidlertid avtales den en ny befaring i leiligheten den 5. januar 2021 med alle parter til stede. Her ble det registrert at lyden var særlig hørbar ved oppstart av porten både på soverom og kjøkken. Portleverandøren uttalte at støy er en kjent problemstilling for dem, men han kunne ikke svare klart på hvilke tiltak som kunne fungere på denne porten som blir kjørt opp/ ned ca. 3000 ganger pr. måned. Portleverandøren foreslo imidlertid ett ekstra "*forebyggende tiltak*", selv om han uttrykt stor usikkerhet mht. om dette ville fungere optimalt. Hele porten må da demonteres i sin helhet og utbedringskostnaden er estimert til ca. kr 55 000 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren og sameiet av slo å bekoste den foreslåtte utbedringen.

Ettersom utbedringsmetoden er kostbar, omfattende og ifølge portleverandøren svært usikker, bestemte forbrukeren seg for at det ville være uhensiktsmessig om han igangsatte en slik utbedring. Forbrukeren kontaktet derfor eiendomsmegler for å vurdere et eventuelt verditap ved leiligheten som en følge av vedvarende støy fra porten. Megler kom på befaring, observerte lyden og skrev deretter en vurdering. Her fremkommer det at lyden fra garasjeporten utvilsomt kommer til å påvirke en god del interessenter og dermed prisen på boligen. Eiendomsmegleren er enig i at lyden høres godt i leiligheten, først og fremst på kjøkken og på hovedsoverommet, men også i entreen. I vurderingen legger eiendomsmegleren vekt på at lyden kommer og går hyppig i løpet av dagen. Markedet er generelt opptatt av lyder og sjenerende lyd er en vanlig grunn til at folk ikke velger å by på en leilighet. Konklusjonen er at støyen fra porten vil medføre et verdiminus på rundt kr 200 000 - 300 000. Det er da tatt hensyn til at leiligheten ikke har noen andre unike fasiliteter som forhøyer verdien, som for eksempel utsikt eller solforhold.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 7. juni 2022 med krav om prisavslag lik leilighetens verdiminus på kr 200 000 – 300 000 inkludert merverdiavgift.

Entreprenøren inngir tilsvar den 21. juni 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 25. august 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 28. september 2022. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

## **2. Sakens rettslige sider**

### *2.1 Innledning*

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3427 - som partene inngår den 28. februar 2019. Forbrukeren kjøper da en leilighet (eierseksjon) i et leilighetsbygg. Leiligheten ligger i første etasje rett over nedkjøringen til felles underliggende parkeringsanlegg.

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 13. februar 2020.

Forbrukeren anfører at han før kontrakten ble undertegnet, fikk forsikringer fra entreprenøren om at det ikke ville være generende støy fra åpning og lukking av garasjeporten. Imidlertid viste det seg at dette ikke er riktig og tvisten dreier seg derfor om hvem det er som har ansvaret for å rette mangelen slik at støy fra garasjeporten reduseres/fjernes.

Entreprenøren anfører at det ikke foreligger en mangel og har avvist forbrukerens krav.

Forbrukeren fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 7. juni 2022. Da det ikke har lyktes fagkyndige å finne en utbedringsmetode som med sannsynlighet vil utbedre støyen, krever forbrukeren prisavslag lik leilighetens verdiminus som en eiendomsmegler har anslått til kr 200 000 – 300 000 inkludert merverdiavgift.

### *2.2 Partenes anførsler*

Forbrukeren fremhever at han før kontrakten ble undertegnet ønsket en avklaring av eventuelle problemer med støy fra en garasjeport i leiligheten han vurderer å kjøpe. Leiligheten ligger rett over denne garasjeporten. Partene utveksler derfor flere e-poster om dette temaet. Forbrukeren fikk bla. informasjon av entreprenøren om at han nok ville høre bilene som kjører opp og ned fra garasjelegget, men at "*bygget og vinduene er jo godt isolert*". Leiligheten ble overtatt den 13. februar 2020 og allerede den 22. februar 2020 opplever forbrukeren generende støy når garasjeporten åpnes og lukkes og reklamerer med krav om utbedring. Han anfører at entreprenøren har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om støy fra garasjeporten, jf. buofl §§ 27 og 27.

Forbrukeren har etter at nemnda i møte den 11. november 2022 kom til at saken måtte utsettes, lagt fram lydmålinger utført av en uhildet akustikkråd giver.

Entreprenøren foretar en indikativ lydmåling som viser 28 dB og avviser deretter kravet om utbedring da det ikke foreligger en mangel.

Partenes anførsler og krav gjentas i senere tilsvaer.

### 2.3 Nemndas synspunkter

#### 2.3.1 Mangelssspørsmålet – uriktige opplysninger

Forbrukeren anfører at entreprenøren før kontrakten ble undertegnet, ga uriktige opplysninger om støy fra garasjeporten som ligger rett under hans leilighet, jf. buofl § 27. Nemnda må derfor ta stilling til dette spørsmålet og viser til at forbrukeren før kjøpekontrakten ble undertegnet ønsket en avklaring av eventuelle problemer med støy fra garasjeporten som ligger rett under leiligheten han planlegger å kjøpe. Partene utvekslet flere e-poster om dette spørsmålet. Forbrukeren spør bla. om man vil merke inn- og utkjøring fra garasjelegget i leiligheten og om han vil høre om porten åpnes og lukkes.

Entreprenøren svarer:

*"På den siden som ligger ut mot veien/garasjenedkjøringen, altså kjøkkenet og hovedsoverommet, vil du nok høre bilene som kjører opp og ned ja. Men bygget og vinduene er jo godt isolert".*

Hvoretter forbrukeren kommenterer:

*"Det går fint. Tenkte mer på om det vil riste og støye inn i stuen/kjøkkenet hver gang porten åpnes. Vil jo anta at leiligheten er godt isolert mot garasjen/nedkjøring? Har dere kjennskap til dette fra lignende leiligheter i andre bygg?"*

Slik nemnda leser disse e-postene fikk forbrukeren en bekreftelse på at han ikke ville oppleve generende bevegelser og støy i stue/kjøkken hver gang porten åpnes og lukkes.

#### 2.3.2 Mangelsvurderingen

Neste spørsmål er da om dette utsagnet er uriktig, dvs. at det faktisk er generende vibrasjoner og støy fra porten ved inn- og utkjøring i garasjelegget.

Forbrukeren har etter at nemnda i møte den 11. november 2022 kom til at saken måtte utsettes, lagt fram lydmålinger utført av akustikkrådgiver Mycoteam.

Hvorvidt resultatet fra lydmålingene bekrefter at det foreligger en mangel, må avgjøres på bakgrunn av buofl § 25 første ledd som bla. fastslår at «Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov.»

Nemnda viser til TEK17, §13-6 (1) hvor det står at:

*«Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Krav til lydforhold gjelder ut fra forutsatt bruk, og kan oppfylles ved å tilfredsstille lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper.»*

I veiledning til første ledd står det bla. følgende:

*«Hensikten med krav til lydforhold er at personer skal ha mulighet for arbeid, hvile, rekreasjon, søvn, konsentrasjon, kommunikasjon, god taleforståelse, oppfattelse av faresignaler og mulighet for orientering. Krav til tilfredsstillende lydforhold omfatter bla. støy fra bygningstekniske installasjoner og støy fra utendørs lydkilder». Definisjonen av brukerområde framgår av tabellene for lydklassene for de enkelte bygningstyper i NS 8175:2012.*

Nemnda vil påpeke at NS 8175:2012 fastsetter grenseverdier. Den gir ikke anbefalinger eller anbefalte grenseverdier. Således er rapporten fra Mycoteam misvisende når den refererer til

"anbefalingene gitt i NS8175:2012". Det blir også feil ("dobbel-misvisende") når entreprenøren avviser reklamasjonen fordi det bare er snakk om anbefalinger.

Nedenfor er en sammenstilling av måleverdiene til Mycoteam og kravene for lydklasse C i NS 8175:2012

Målerapport fra Mycoteam			Krav for lydklasse C i NS 8175:2012	
Målested	LAFmax	LAeq		Lp,AF,max
Bakgrunnslydtrykk (uten garasjeport i drift), 8 målinger à 6 sekunder	31 - 33 dB	29 - 31 dB	Tabell 3*	≤ 32 dB
Lydtrykk med garasjeport i drift, 21 målinger à 6 sekunder	36 - 47 dB	31 - 38 dB		
Lydtrykk utendørs (utenfor vindu) uten garasjeport, 2 målinger à 6 sekunder	52 – 53 dB	49 dB	Tabell 5**	natt, kl. 23-07: ≤ 35 dB
Lydtrykk utendørs (utenfor vindu) med garasjeport i drift, 2 målinger à 6 sekunder	65 – 67 dB	53 – 55 dB		kveld, kl.19-23: ≤ 40 dB dag, kl. 07-19: ≤ 45 dB

\*Tabell 3 – Lydklasser for boliger. Lydnivå fra tekniske installasjoner

\*\*Tabell 5 – Lydklasser for boliger. Utendørs lydnivå fra utendørs lydkilder

I lydrapporten fra Mycoteam står det at det i forbindelse med støy fra garasjeporten erfaringsmessig er mest hensiktsmessig å fokusere på grenseverdien for max A-veid lydtrykk.

Mycoteam konkluderer med:

*"Målinger av lydtrykket viser (tabell 1.) et max A-veid lydtrykk markert høyere enn anbefalingene gitt i NS8175:2012. Målte verdier er også markert høyere med garasjeporten i drift enn uten garasjeporten i drift, og det er helt tydelig at det er igangsetting og stopp av porten som forårsaker det høyeste lydtrykket. Det samme bildet måler vi utendørs med og uten porten i drift. Tiltak/endringer som reduserer lydtrykket fra start og stopp av garasjeporten må iverksettes."*

Nemnda bemerker at grenseverdiene i NS 8175:2012 er krav for å oppnå gitt lydklasse, og ikke bare anbefalinger som Mycoteam misvisende skriver.

TEK17 § 13-6 angir at krav til lydforhold kan oppfylles ved å tilfredsstillende lydklasse C i NS 8175:2012. Forskriften åpner dermed for at funksjonskravet om tilfredsstillende lydforhold kan tilfredsstilles på annen måte. Men entreprenøren har ikke vist til noen annen måte å dokumentere forskriftskravet. Når lydmålingene utført av Mycoteam viser lydtrykknivåer godt over kravet til lydklasse C etter NS 8175:2012, kommer nemnda til at det foreligger en mangel.

Nemnda vil også påpeke at det her dreier seg om støy fra en garasjeport som har ca. 100 ut- og innpasseringer i løpet av ett døgn (s. 7) og at støyen oppleves i leilighetens kjøkken og hovedsoverom. Videre er det viktig å merke seg at en økning på 3 dB tilsvarer en teoretisk dobling av lydnivået.

Da det ikke har lyktes fagkyndige å finne en utbedringsmetode som med sannsynlighet vil utbedre støyen, har forbrukeren krav på prisavslag som skal settes til «den verdireduksjonen som mangelen medfører», jf. buofl § 33 andre ledd andre punktum. Man har derfor ikke annen

måte å fastsette prisavslaget på en rent skjønnsmessig, se Trygve Bergsåker, Kjøp av fast eiendom, Oslo 2003, side 276.

Nemnda kommer til at et passende prisavslag er kr 250 000 som er ca. 5 % av kjøpesummen.

**3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:**

- Forbrukeren får medhold og entreprenøren skal innrømme prisavslag på kr 250 000 som betales innen to uker etter nemndas avgjørelse er kjent for partene.