

Protokoll i sak 1193/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 13. august 2020

Saken gjelder: Klage på trinnlyd mellom leiligheter i tomannsbolig.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren har inngått avtale - Byggblankett 3427 - om kjøp av en rekkehusleilighet under oppføring (92B - enebolig i rekke) på et boligfelt, men avtalen er ikke fremlagt for nemnda.

Leiligheten opplyses å være overtatt den 16. desember 2016 og forbrukeren skriver i klagen for nemnda ta han helt siden overtagelsen har hatt problemer med at det har vært lytt mellom leilighetene.

Den 21. mars 2017 sender forbrukeren en e-post til entreprenøren og viser til en tidligere e-post hvor han ga uttrykk for at det er lytt i huset. Nå reklamerer forbrukeren på at han særlig hører når naboen mister noe i gulvet eller det dras noe langs gulvet i 1. etg. i naboileiligheten.

Dagen etter svarer entreprenøren at han har gjort lydmålinger mellom to andre leiligheter (8 og 9) og funnet at det var «*litt for lytt*». Han skal derfor gjøre noen tiltak både der og i leilighetsskille i forbrukerens leilighet.

Den 21. desember 2017 mottar forbrukeren en e-post fra entreprenøren som forklarer at lydproblemene skyldes utførelsesfeil i lydspalten mellom leilighetene. Problemet gjelder i flere rekkehus på feltet og entreprenøren vil sammen med sine rådgivere prosjektere «*den beste løsningen*» før han informerer forbrukeren om utførelsestidspunktet.

Etter at entreprenøren det er foretatt utbedringer i de fleste leilighetene blir det foretatt trinnlydmålinger av entreprenørens lydkonsulent mellom stuen i forbrukerens leilighet (92B) og stuen i naboileiligheten (92A) samt mellom badet i forbrukerens leilighet (92B) og soverommet i naboileiligheten (92A). I rapporten konkluderer lydkonsulenten i februar 2019 med at trinnlydkravet er oppfylt mellom bad og soverom, men ikke oppfylt mellom stuene i de to leilighetene. Konsulenten skriver at trinnlydnivået er 2dB dårligere enn kravet på ≤ 53 dB. Det ble registrert høyere lydnivåer ved fasaden i kjøkkendelen, noe som tyder på at det fortsatt er kontakt mellom betongplater på mark.

I september 2019 bekrefter entreprenøren at han hatt store problemer med å utbedre den konstruksjonsfeilen som har forårsaket lydproblemene på boligfeltet. Derfor skal alle boligene nå kontrollmåles av en lydkonsulent for å dokumentere resultatet av utbedringene. Resultatene fra disse målingene er ikke fremlagt for nemnda. Entreprenøren vil kontakte hver enkelt for avtale om tidspunkt for lydmålingene.

Da forbrukeren ikke hører noe fra entreprenøren, skriver han en e-post til ham den 28. november 2019 og påpeker at det til nå er gjort tre mislykkede forsøk på utbedring. Forbrukeren ber også om at entreprenøren foretar lydmålinger mellom 1. etg. og 2. etg. da lyden høres sterkere fra 2. etg. enn fra 1. etg.

Da forbruker fortsatt ikke hører noe fra entreprenøren sender han klage til Boligtvistnemnda den 12. desember 2019.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 24. januar 2020. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren tilsvaret den 23. februar 2020. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 16. mars 2020. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova gjelder når partene inngår avtale - Byggblankett 3427 - om kjøp av en rekkehusleilighet under oppføring (92B) på et boligfelt med 13 boliger. Avtalen er ikke fremlagt for nemnda, men forbrukeren opplyser at leiligheten ble overtatt den 16. desember 2016 og at han helt siden overtagelsen har påpekt at det har vært lytt mellom leilighetene. I mars 2017 reklamerer forbrukeren igjen på at han hører godt at naboen mister noe i gulvet eller drar noe langs gulvet i 1. etg. Entreprenøren har gjort lydmålinger mellom to leiligheter (8 og 9) og funnet at det var «*litt for lytt*». Årsaken viste seg å være en utførelsesfeil i lydspalten mellom leilighetene som entreprenøren bekrefter at han skal utbedre. Etter utbedring blir det i februar 2019 foretatt trinnlydmålinger i forbrukerens leilighet som viser at trinnlydkravet er oppfylt mellom bad (92B) og soverom (92A), men trinnlydmålingene mellom stuene i de to leilighetene viser 2dB dårligere enn kravet på ≤ 53 dB. I september 2019 bekrefter entreprenøren igjen «*store utfordringer med konstruksjonsfeil*» og at alle boligene derfor skal kontrollmåles for å dokumentere resultatet av utbedringene. Resultatene fra disse målingene er ikke fremlagt for nemnda. I november 2019 påpeker forbrukeren at det til nå er gjort tre mislykkede forsøk på utbedring og han har ennå ikke hørt noe [om resultatet] fra entreprenøren. Da det nå virker som om lyden er sterkere fra 2. etg. enn fra 1. etg., ber forbrukeren om at entreprenøren også foretar lydmålinger mellom etasjene.

Forbrukeren hører fortsatt ikke noe fra entreprenøren og han sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 12. desember 2019 med krav om ny lydmåling og evt. utbedring. Alternativt krever han kr 250 000 i prisavslag.

2.2 Trinnlydisolering

Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer etter overtagelsen på trinnlyd mellom egen og naboen sine leiligheter i rekkehuset. Etter fire mislykkede forsøk på utbedring og ingen ny lydmåling som bekrefter at lydkravet er oppfylt, sender han saken til Boligtvistnemnda.

I tilsvaret den 23. februar 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og påpeker at det fortsatt er problemer med trinnlyd fra naboileiligheten. Entreprenøren har etter siste utbedring heller ikke

foretatt nye lydmålinger for å dokumentere om trinnlydkravet er overholdt. Forbrukeren ber nå om at lydmålingene også blir tatt mellom etasjene og på kryss fra 2. etg. mot 1. etg. mellom leilighetene. Disse målingene anfører forbrukeren at entreprenøren tidligere har forsøkt å stoppe.

Entreprenøren aksepterer at det foreligger en mangel på grunn av en utførelsesfeil i lydspalten mellom leilighetene og at han vil utbedre forholdet. Senere lydmåling i forbrukerens leilighet viser at trinnlydkravet er oppfylt mellom bad (92B) og soverom (92A), men trinnlydmålingene mellom stuene i de to leilighetene viser 2dB dårligere enn kravet på ≤ 53 dB. Entreprenøren gjør deretter et nytt forsøk på utbedring i forbrukerens leilighet.

I tilsvaret den 24. januar 2020 gjentar entreprenøren sine anførsler og fremhever at det som nå gjenstår i forbrukerens leilighet er fjerne betong i endene av lydspalten og deretter foreta en ny lydmåling. Forbrukeren har bekreftet at den siste utbedringen kan skje den 30. januar 2020. Entreprenøren avviser for øvrig forbrukerens krav om lydmålinger mellom etasjene og på kryss fra 2. etg. mot 1. etg. mellom leilighetene.

I et siste tilsvaret den 16. mars 2020 gjentar entreprenøren nok en gang sine anførsler og påpeker at lydspalten i leilighetsskillevæggen nå er «*reparert så godt det lar seg gjøre*». Det er kun lydmåling som gjenstår. Entreprenøren avviser at han har trenert saken, at han har opptrådt klanderverdig og at det er andre årsaker til lydproblemer. Han fastholder derfor at nye lydmålinger må foretas for å dokumentere at utbedringen har vært vellykket. Dette vil bli utført straks koronarestriksjonene er opphevet. Entreprenøren fastholder at lydmålinger mellom etasjene og på kryss fra 2. etg. mot 1. etg. mellom leilighetene ikke vil bli foretatt.

2.3 Nemndas synspunkter

Lydmålingen som er foretatt etter tredje utbedringsforsøk viser at trinnlydkravet er oppfylt i henhold til TEK10 § 13-7 og lydklasse C i NS 8175:2012 mellom bad (92B) og soverom (92A), men trinnlydmålingene mellom stuene i de to leilighetene viser 2dB dårligere enn kravet på ≤ 53 dB. Det foreligger derfor en mangel. Entreprenøren har imidlertid utbedret forholdet en fjerde gang etter dette og bekreftet at han vil utføre en ny trinnlydmåling etter at koronarestriksjonene er opphevet.

Forbrukeren krever i tillegg lydmålinger mellom etasjene og på kryss fra 2. etg. mot 1. etg. mellom leilighetene. Alternativt et prisavslag på kr 250 000. Entreprenøren har avvist kravet om prisavslag og det siste kravet om lydmåling.

Nemnda kommer til at forbrukeren får medhold dersom ikke entreprenøren innen den 1. oktober 2020 fremlegger en ny lydmåling som viser at trinnlydkravet etter siste utbedring er oppfylt. Dersom entreprenøren ikke utbedrer forholdet, må forbrukeren fremlegge dokumentasjon på kostnadene ved utbedring av mangelen. Uten slik dokumentasjon kan ikke nemnda ta stilling til kravet om prisavslag.

Når det gjelder forbrukerens krav om ytterligere lydmålinger mellom etasjene og på kryss fra 2. etg. mot 1. etg. mellom leilighetene vil nemnda bemerke at entreprenøren i utgangspunktet bør gjøre denne målingen da det over tid har vært problemer med lyd mellom leilighetene. Dersom entreprenøren allikevel motsetter seg dette, er det forbrukeren som må dokumentere om det evt. foreligger en mangel ved selv å sørge for at slike lydmålinger blir foretatt.

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis medhold dersom entreprenøren innen den 1. oktober 2020 ikke fremlegger en ny lydmåling som viser at trinnlydkravet er oppfylt.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om ytterligere lydmålinger.