

## Protokoll i sak 1202/2020

for

### Boligtvistnemnda

Dato: 13. august 2020

**Saken gjelder:** Klage på manglende lydisolasjon mellom hovedleilighet og hybelleilighet.

-----

#### 1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 21. desember 2016 avtale - Byggblankett 3427 - om kjøp av en enebolig med carport som er en eierseksjon under oppføring på et område med totalt 27 boliger (s. 3-12). I den forbindelse har forbrukeren også bestilt ekstra lydisolering av vegger og tak i en hybel som ligger i underetasjen i boligen. Endringen utgjør kr 195 000 og inkluderer nødvendig omprosjektering.

Vederlaget er i avtalens pkt. 5.1 fastsatt til kr 6 050 000.

Leiligheten opplyses å være overtatt den 13. mai 2019 og forbrukeren reklamerer den 10. juni 2019 på at det er svært lytt mellom hybelen og hovedleiligheten i boligen.

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at han har reklamert over manglende lydisolering til entreprenøren flere ganger. Entreprenøren har også gitt uttrykk for at det er svært lytt, men at det ikke er mangler ved lydisoleringen

Da partene ikke kunne komme til enighet sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda den 28. januar 2020 med krav om utbedring av manglende lydisolering alternativt kr 300 000 i prisavslag.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 18. februar 2020. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren tilsvaret den 9. 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 den 21. desember 2016 inngår avtale - Byggblankett 3427 - om kjøp av en enebolig med carport som er en eierseksjon under oppføring på et område med totalt 27 boliger. I den forbindelse har forbrukeren også bestilt ekstra lydisolering av vegger og tak i en hybel som ligger i underetasjen i boligen. Endringen utgjør kr 195 000 og inkluderer nødvendig omprosjektering. Leiligheten opplyses å være overtatt den 13. mai 2019 og forbrukeren reklamerer første gang den 10. juni 2019 på at det er svært lytt mellom hybelen og hovedleiligheten i boligen. Entreprenøren avviser reklamasjonen og partene kommer ikke til enighet. Forbrukeren sender derfor klage til

Boligtvistnemnda den 28. januar 2020 med krav om utbedring av manglende lydisolering alternativt kr 300 000 i prisavslag.

## 2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer på manglende lydisolasjon mellom hovedleiligheten og hybelen i underetasjen første gang den 10. juni 2019 og ved flere senere anledninger.

I tilsvar den 9. mars 2020 gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om utbedring. Han fremhever at entreprenøren etter en befaring i boligen sa seg enig i at det var svært lytt mellom hybelen og hovedleiligheten og derfor fjernet listverket rundt døra inn til hybelen for å se om døra var riktig innsatt.

I tilsvar den 18. februar 2020 fastholder entreprenøren at kravet skal avvises og fremhever at forbrukerens opplevelse av «svært lytt» fra hybelen er subjektiv. Denne påstanden må forbrukeren dokumentere. Entreprenøren er på ingen måte enig i at det er svært lytt. Endringen som forbrukeren har betalt kr 195 000 for omfatter bla. ekstra lydisolering i form av lydhimling med lydbøyer samt at det er montert to lag gipsplater og ekstra isolasjon i vegger og tak. Slik entreprenøren oppfatter klagen dreier det seg i det vesentlige om støy knyttet til døren mellom hybelen og trapperommet i hovedleiligheten. Her er det satt inn en 35 dB dør, som entreprenøren anfører er «langt mer lydtett enn en vanlig dør». Klagen fremstår etter entreprenørens oppfatning som helt ubegrunnet og bør avvises/ikke behandles av Boligtvistnemnda. Subsidiært skal entreprenøren frifinnes.

## 2.3 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først ta stilling til entreprenørens anførsel om at klagen fremstår som helt ubegrunnet og bør avvises/ikke behandles av Boligtvistnemnda. Nemnda vil påpeke at forbrukeren etter å ha betalt kr 195 000 for bla. ekstra lydisolering av vegger og tak, har en berettiget forventning om bedre lydisolering mellom hybelen og hovedleiligheten enn mellom øvrige rom i hovedleiligheten. Drøfting av hvorvidt denne forventningen er innfridd eller ikke, jfr. buofl § 7, er i seg selv tilstrekkelig til at Boligtvistnemnda kan behandle saken. Når det gjelder spørsmålet om lydisolasjon, er utgangspunktet at hybelen ikke utgjør en selvstendig boenhet i henhold til forskriftene. Det kan i den forbindelse vises til veiledning til SAK 10 § 2-2 bokstav b og c. Dermed kommer ikke kravene til lydisolering i TEK 10 § 13-7 direkte til anvendelse.

Hvorvidt det allikevel foreligger en mangel, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd 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 likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side».*

Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Nemnda viser til at forbrukeren har betalt kr 195 000 for bla. ekstra lydisolering av vegger og tak. Etter nemndas oppfatning har forbrukeren da en berettiget forventning om å få en lydisolering som er klart bedre enn det som ellers ville være tilfelle. Selv om nemnda kom til

at kravene i TEK10 § 13-7 ikke kommer til anvendelse som forskrift, finner nemnda at forbrukeren etter avtalen likevel kan forlange tilsvarende lydisolering som om hybelen hadde vært en selvstendig enhet. Dette medfører at grenseverdiene i lydklasse C i NS 8175 (versjon 2012), minimum skal være oppfylt.

Nemnda viser til veiledningen til teknisk forskrift (TEK10) § 13-7, hvor det bl.a. står at:

*«Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at lydnivå fra trinnlyd og strukturlyd fra et brukerområde dempes slik at andre brukerområder sikres tilfredsstillende lydforhold».*

I veiledningen til annet ledd står det bla.:

*"I brukerområder der det settes krav til trinnlydisolasjon, må det velges løsninger og benyttes egnede materialer som bidrar til å dempe trinnlyd fra vanlig gangtrafikk og forventet bruk av bygningen."*

Videre fremkommer det at preaksepterte ytelser i Lydklasse C i NS8175 (versjon 2012) oppfyller krav til trinnlydisolasjon.

Hvis disse lydkravene ikke er tilfredsstillt, foreligger det en mangel. Det er imidlertid ikke fremlagt noen lydrapport, og forbrukeren får derfor ikke medhold før han kan dokumentere sitt krav.

Avslutningsvis vil nemnda bemerke at entreprenøren har satt inn en 35 dB dør mellom hybelen og hovedleiligheten, som han anfører er *«langt mer lydtett enn en vanlig dør»*. Etter nemndas oppfatning tilfredsstiller ikke denne døra kravet i henhold til grenseverdiene i lydklasse C i NS 8175 (versjon 2012) og entreprenøren må derfor bytte døra.

**Konklusjon:**

Forbrukeren får medhold dersom han innen den 1. november 2020 fremlegger en lydrapport som viser at grenseverdiene i lydklasse C i NS 8175 (versjon 2012) ikke er oppfylt. Det foreligger da en mangel som entreprenøren skal utbedre innen 31. desember 2020.

Døren til hybelen må også skiftes.

### **3. Konklusjon**

- Forbrukeren får medhold dersom han innen den 1. november 2020 fremlegger en lydrapport som viser at grenseverdiene i lydklasse C i NS 8175 (versjon 2012) ikke er oppfylt. Det foreligger da en mangel som entreprenøren skal utbedre innen 31. desember 2020. Døren til hybelen må også skiftes.