

Protokoll i sak 650/2012

for

Boligtvistnemnda

13.09.12

Saken gjelder:

Klage på lydisolering i etasjeskiller, og vanndrypp gjennom balkonggulv

1. Sakens faktiske sider

Kontrakten mellom partene er ikke fremlagt for nemnda, men det fremgår av dokumentasjonen at det dreier seg om en eierseksjon i et 2- etasjes rekkehus med boenheter i begge etasjer. Overtakelsesforretningen opplyses avholdt 8. juli 2011. (Protokoll ikke fremlagt for nemnda)

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 20. august 2011 der det reklameres på lydisoleringen mot overliggende boenhet. Det opplyses at man "*ganske tydelig*" hører trampelyder og lyd fra "*rystelser*", og at de som bor i leiligheten oppe hører radioen fra leiligheten nede. Lydisoleringen hevdes å være bedre i naboileiligheten ved siden av, da man *der* hevdes ikke å høre noen lyd fra naboen over. Forbrukeren viser til at de, før de skrev kontrakt, fikk presentert hvordan skillekonstruksjonen ville bli bygget, og at *det "tilsa en betryggende metode for å unngå forstyrrelser mellom naboene"*. Han anmoder om at entreprenøren "*ser på problemet*", slik at han kan fortsette å bo i leiligheten.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 25. januar 2012, der han opplyser at alle leilighetsskillene (bjelkelag) er bygget på samme måte, og at han ikke har funnet noen feil, verken med hensyn til styrkeberegninger eller utførelse. Han poengterer imidlertid at trampelyder fra leiligheten over vil høres i forbrukerens leilighet, slik at beboerne må ta hensyn til hverandre. Entreprenøren viser til at det er mulig å foreta en lydmåling, men han opplyser at forbrukeren selv må dekke kostnaden med denne dersom det viser seg at kravet til lydisolering er tilfredsstilt.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 21. februar 2012, der han viser en sendt e-post 17. februar. (Ikke fremlagt for nemnda) Han opplyser at han nå, i tillegg til trinnlyden, også hører en "*klaprelyd fra parketten over*". Det anmodes om avtale om tid for utbedring. Det opplyses for øvrig at det vedlegges "*bilder av vanndrypp*". (Ikke fremlagt for nemnda)

Forbrukeren sender ny e-post til entreprenøren 20. mars 2012. Han opplyser at det under snøsmelting og regn drypper ned vann fra balkongen over, og ned på hans terrasse. Om sommeren treffer dryppene blomsterkasser slik at jord spruter ut over gulvet. Det anføres at problemet kan løses ved at det monteres en renne. Vann opplyses tidvis også å sige nedover en laminert drager på begge sider. Dette forholdet antydes å kunne løses med lister og fugemasse. Det anmodes om at entreprenøren utbedrer forholdene.

Entreprenørens byggeleder svarer 22. mars 2011 at balkongen er levert i hht beskrivelsen, og at gulvet aldri har vært ment å være vanntett, kun *"tretett"*. (Det er levert en konstruksjon benevnt *"3Tett"*, der det er brukt en innfrest PVC- skinne som tetting mellom gulvbordene) Dersom forbrukeren ønsker å få montert en renne, så tilbys denne mot betaling, men det poengteres at det ikke er mulig å få gulvet 100 % vanntett med den konstruksjonen som er valgt. Plater som er montert under balkongdekket opplyses kun å være ment som et *"brannskjold"*.

Forbrukeren svarer omgående at han aldri har bedt om et 100 % tett tak over terrassen, men *kun* at det monteres en renne i fremkant på gulvet over, slik at han slipper å få vann ned i blomsterkasser og skitt ut over gulvet. Dessuten etterlyses en løsning som hindre nedfukting av laminert drager på begge sider, f.eks. med fugemasse. Gjøres dette, opplyser forbrukeren at han *"skal leve med lekkasjen på de andre stedene"*.

Entreprenøren svarer ved å spørre om forbrukeren aksepterer å dekke kostnadene, men dette avslås. Forbrukeren påpeker at han har klaget på trinnlyd, og *"knekkelyd"* fra parketten i overliggende boenhet. Knekkelyden opplyses registrert etter at entreprenøren hadde hatt av listene rundt pipa. Da entreprenøren ikke vil etterkomme kravene om utbedring, opplyser forbrukeren at han vil søke profesjonell hjelp for å få *"bekreftet/avkreftet"* sine rettigheter.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 14. april 2012. Han tar opp overnevnte forhold. Knekkelyden fra parketten i leiligheten over hevdes å oppstå fordi parketten buler opp. Det kreves umiddelbar utbedring. Vedrørende trinnlyd kreves det at entreprenøren bekoster lydmåling. Når det gjelder lekkasjen i form av vanndrypp igjennom gulvet, opplyser forbrukeren at han vil foreta utbedring av dette forholdet selv, da han nå skal foreta maling. Han vil allikevel at nemnda skal behandle spørsmålet om hvorvidt entreprenøren hadde plikt til utbedring. Dersom entreprenøren hadde det, vil han kreve sine utgifter dekket av entreprenøren.

Forbrukeren sender e-post til nemnda 20. mai 2012 der han opplyser at han allikevel ikke vil foreta utbedring av forholdet med vanndrypp, før det er foretatt en befaring. Han opplyser også at det er oppdaget forekomster av sopp på den laminerte drageren. Fotografi vedlegges.

Entreprenøren gir tilsvaer 22. mai 2012. Han hevder at det ikke er funnet noen feil med utførelsen av bjelkelagskonstruksjonen. Han vedlegger for øvrig dokumentasjon i form av en bjelkelagstabell der det er merket av for at det er benyttet en konstruksjon for *"høy stivhet"*. Det er markert for bjelkeledimensjonen 48 x 223 mm. Videre vedlegges en tabell som viser at laveste tillatte grenseverdi for feltmålt trinnlydisolasjon mellom nybygde boliger er 55 dB, men det opplyses at med denne verdien kan *"inntil 20 % av berørte personer forventes å bli forstyrret av lyd og støy"*. Det vedlegges også en dokumentasjon på tysk som viser tettelsesningen rundt en betongpipegjennomføring i et etasjeskille, samt hva man må forvente av flanketransmisjon, og en dokumentasjon fra Glava som viser at man med en angitt konstruksjon kan oppnå en trinnlydisolasjon på 50 dB. Også en arbeidstegning i 1:50

vedlegges. På *den* er det for hånd påført at trebjelkene ligger med 40 cm c/c-avstand. Entreprenøren opplyser at han sendte all dokumentasjon vedrørende bjelkelaget til forbrukeren 15. februar 2012. Kravet om lydmåling avvises.

Når det gjelder lyden fra parketten i leiligheten over, opplyses det at dette forholdet vil bli utbedret i den aktuelle boenheten.

Vedrørende terrassegulvet vises det til at dette er levert som "*3TETT Systemet*", og at gulvet ikke er ment å være tett mot vanndrypp. I dokumentasjonen som utgjør SINTEF byggforsk "*Teknisk Godkjenning*" opplyses det bl.a. at "*formålet med systemet er primært å redusere vanngjennomgang til underliggende areal og gjennomfall av bøss etc.*". Entreprenøren avviser reklamasjonen.

Forbrukeren gir tilsvaer 3. juni 2012. Han opplyser at han aldri har tvilt på oppbyggingen av etasjeskillet, og at han hadde positive erfaringer med de snekkerne som utførte arbeidet. Han viser imidlertid til at han helt siden innflyttingen har registrerer trinnlyd fra naboen over, samtidig som naboen klagde på luftlyd fra hans radio. Forbrukeren hevder at det *må* være "*en feil et sted*" som kan rettes, så lenge naboe i leiligheten ved siden av ikke har det samme problemet i forhold til de som bor i leiligheten over, og så lenge konstruksjonene skal være identiske.

Knekkelyden fra parketten i overliggende leilighet forventes raskt utbedret.

Entreprenøren gir tilsvaer 25. juni 2012. Han opplyser at han har vært i leiligheten flere ganger, og at han da kunne høre "*noen svake lyder av og til*". Han hevder at det som tidligere har vært problemet for forbrukeren er "*lyd gjennom pipe*". Det opplyses at pipeleverandøren har arbeidet med dette forholdet for å se om det er ting som kan forbedres. Entreprenøren påpeker at han gjentatte ganger har oppfordret forbrukeren til å få foretatt en lydmåling, men at det har blitt avvist. Dermed avvises klagen om at lydisoleringen er for dårlig.

Standpunktet vedrørende terrassegulvet er som tidligere.

Når det gjelder behandling av den laminerte drageren, oppfordres forbrukeren å beise denne med tilnærmet samme type beis som er benyttet på huset.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukeren kjøper en eierseksjon i 1. etasje i et 2- etasjes rekkehus med boenheter i begge etasjer. Overtakelsesforretningen avholdes 8. juli 2011. (Protokoll ikke fremlagt for nemnda)

Vel en måned senere, 20. august, sender han e-post til entreprenøren der han reklamerer på lydisoleringen mot overliggende leilighet. Han opplyser at han "*ganske tydelig*" hører trampelyder og lyd fra "*rystelser*", og at de som bor i leiligheten oppe hører radioen fra leiligheten nede.

Entreprenøren avviser kravet ved å hevde at det ikke er funnet noen feil med konstruksjonen. Han poengterer imidlertid at eventuelle trampelyder fra leiligheten over må påregnes, og at beboerne derfor må ta hensyn til hverandre. Han opplyser også at det er mulig å foreta en

lydmåling, men at forbrukeren selv må dekke kostnaden med denne dersom det viser seg at kravet til lydisolering er tilfredsstilt.

Forbrukeren reklamerer på ny 21. februar 2012. Han opplyser at han nå, i tillegg til trinnlyden, også hører en "*klaprelyd fra parketten over*". Forholdet kreves utbedret. I tillegg reklameres det på drypp av vann ute fra gulvet i overliggende terrasse. *Det* opplyses å føre til at dryppene treffer blomsterkasser slik at jord spruter ut over gulvet. Forbrukeren mener problemet kan løses ved at det monteres en renne. I tillegg opplyses det at vann også renner ned på en laminert drager på begge sider, og 20. mai 2012 opplyser han at det også er oppdaget forekomster av sopp på den laminerte drageren. Det anmodes om at entreprenøren utbedrer forholdene.

Entreprenøren avviser reklamasjonene.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 14. april 2012. Han tar opp overnevnte forhold. Knekkelyden fra parketten i leiligheten over hevdes å oppstå fordi parketten buler opp. Det kreves umiddelbar utbedring. Vedrørende trinnlyd kreves det at entreprenøren bekoster lydmåling. Når det gjelder lekkasjen i form av vanndrypp igjennom terrassegulvet, opplyser forbrukeren at han vil foreta utbedring av dette forholdet selv, da han nå skal foreta maling, men han gir senere beskjed om at han vil utsette dette til etter en befaring. Uansett vil han at nemnda skal behandle spørsmålet om hvorvidt entreprenøren hadde plikt til utbedring, slik at han eventuelt kan kreve sine kostnader dekket.

2.2 Trinnlydisolering

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren hevder at det er for dårlig trinnlydisolering mot overliggende leilighet, og at det må foreligge en feil et eller annet sted, da lydisoleringen hevdes å være bedre i naboileiligheten ved siden av, selv om den har samme konstruksjon. Han hevder at han tok forholdet med lydisolering opp med entreprenøren *før* kontrakten ble signert, og at han da fikk presentert en konstruksjon som skulle gi god isolasjon. Slik det nå er, høres det stadig trampelyder, i tillegg til lyd fra parkett oppe, som hevdes å bule oppover slik at lyd skapes når parketten belastes. Forbrukeren krever at entreprenøren skal foreta utbedring, eller foreta lydmåling for å dokumentere at konstruksjonen tilfredsstiller forskrift.

Entreprenøren avviser at det er noe galt med konstruksjonen, selv om han erkjenner at også *han*, ved befaring i leiligheten, kunne høre en svak trinnlyd enkelte ganger. Han påpeker imidlertid at en viss lydgjennomgang er påregnelig, og han dokumenterer at forskriftens minimumsnivå faktisk angir at man med dette må anta at "*inntil 20 % av berørte personer*" vil bli "*forstyrret av lyd og støy*". Entreprenøren avviser å foreta måling, men han opplyser at han vil dekke forbrukerens utgift dersom *han* sørger for måling, og det viser seg at forskriftskravet ikke er oppfylt. Når det gjelder lyden fra bulingen i parketten oppe, opplyser han at *det* forholdet vil bli utbedret i samarbeid med eieren av leiligheten.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda er kjent med at lydisoleringen i en skillekonstruksjon av tre ofte blir liggende i nærheten av forskriftens minimumskrav, og at relativt mange opplever å høre sjenerende trinnlyd fra overliggende leilighet. I dette tilfellet har entreprenøren fremlagt dokumentasjon på at han har benyttet en konstruksjon med trebjelkelag med "*høy stivhet*", i tillegg til å fremlegges en konstruksjonsløsning beskrevet av Glava, som gir en teoretisk trinnlydisolering på 50 dB, dvs vesentlig bedre enn forskriftens minimumskrav. Det er forbrukeren som har

bevisbyrden for at det foreligger en mangel, men han har ikke fremlagt noen dokumentasjon eller måleresultater som tilsier at forskriftskravet ikke er oppfylt. Nemnda kommer derfor til at han ikke i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det foreligger noen mangel i hht buofl § 25. Han gis dermed ikke medhold.

Nemnda vil for øvrig bemerke at entreprenørens utsagn knyttet til parkettlyd fra overliggende leilighet må tas som en erkjennelse av at *dette* forholdet utgjør en mangel. Det forutsetter derfor at han står ved sitt løfte om å få dette forholdet ordnet.

2.3 Terrassegulv, vanndrypp og sopp fra fukt på laminert drager

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever at entreprenøren skal montere en renne som skal fange opp vann som drypper ned fra overliggende terrassegulv, da vannet drypper ned i blomsterkasser slik at jord spruter ut over gulvet. Forbrukeren viser også til at det har oppstått tegn til sopp på en laminert drager, på begge sider. Dette forholdet antydes å kunne løses med lister og fugemasse. Det kreves utbedring, eller at entreprenøren dekker utgifter til utbedring. (Ikke klart om noe allerede er gjort)

Entreprenøren avviser kravene. Han hevder at terrassegulvet er levert i hht beskrivelse, men at gulvet aldri har vært ment å være vanntett. Forbrukeren aksepterer at gulvet ikke skulle være vanntett, men krever allikevel at renne og tetting foretas.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vises til at den leverte gulvkonstruksjonen ikke er ment å være vanntett, og at dette bl.a. fremgår av dokumentasjonen for SINTEF byggforsk "*Teknisk Godkjenning*", der det opplyses at "*formålet med systemet er primært å redusere vanngjennomgang til underliggende areal og gjennomfall av bøss etc.*". Forbrukeren har godtatt dette. Uansett kommer nemnda til at forholdet ikke utgjør noen mangel i hht buofl § 25, og at forbrukeren selv må takle problemet. Det samme gjelder for behandling og eventuell beskyttelse av laminert drager. Forbrukeren gis følgelig ikke medhold

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold