

Protokoll i sak 712/2013

for

Boligtvistnemnda

02.04.14

Saken gjelder: Støy i leilighet fra underliggende teknisk rom i næringsdel

1. Sakens faktiske sider

Et arkitektfirma søker 22. februar 2008, som *ansvarlig søker* (SØK), om "*Rammetillatelse*" for oppføring av et kombinert bolig- og næringskompleks. Søknaden fremmes på vegne av et utbyggingsfirma, og innvilges i kommunen 2. juni samme år. Tillatelsen omtaler bl.a. forhold knyttet til lydisolering mot utendørs støy, men ikke støy som kan forplantes gjennom og innenfor bygningen (strukurstøy).

Arkitektfirmaet godkjennes for prosjektering (PRO) og kontroll av prosjektering (KPR) for "*bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3*". Det opplyses for øvrig at firmaet har sentral godkjenning for ansvarsområdene og aktuell tiltaksklasse.

Arkitekten, en miljø-akustikker, og et entreprenørforetak som skulle stå for oppføring av første byggetrinn i prosjektet, avholder "*Særmøte Akustikk – 1*" 17. november 2008. (*Dette byggetrinnet inkluderer den bygningen som innklaget entreprenør i 2011 - 2012 oppførte et påbygg for leiligheter på, etter inngått avtale med utbyggingsfirmaet*) Det fremgår at man bl.a. diskuterte viktigheten av å sikre god nok støyisolering fra et teknisk rom til leiligheter. Det tekniske rommet befinner seg på taket av, eller i øverste etasje i en av bygningene. I pkt 4 og 5 heter det at:

Støy fra teknisk rom – utfordringen er strukturell lyd og boliger. Gulv i teknisk rom er tradisjonelt anbefalt som flytende. Dette betyr 50 mm stiv mineralull under 100 mm betongplate, med frigjøring mot vegger og alle gjennomføringer. Underlag er 265 mm hulldekkeelementer. Erfaringene fra «annet navngitt prosjekt» (NB! Bare forretninger i "nærheten") med kontaktstøp mellom påstøp og HD (320?) er gode, og det undersøkes med Multiconsult, teorien bak dette

Fremtidige boliger over teknisk rom kan det ikke tas fullstendig hensyn til nå, men vi må ikke gjøre "dumme" ting, som utelukker akseptable løsninger for disse boligene. Husk på muligheten for isolasjon i gulvene ifm Granab-gulv

Kommunen gir "*Igangsettingstillatelse*" 15. mai 2009.

Multiconsult har fått i oppdrag av den entreprenøren som skulle stå for utførelsen av 1. byggetrinn å foreta "*en analyse av utendørs lydforhold for tekniske systemer*" knyttet til byggeprosjektet. Rapporten som har overskriften "*Støy fra ventilasjonsanlegg*" foreligger

utvides til også å omhandle forbrukerens klage mot sin avtalepartner, og ikke bare klagen mot entreprenøren som bakre ledd, jfr buofl § 37.

Det opplyses at man ikke har lyktes med å komme til noen avklaring med utbyggingsselskapet. Tross direkte kontakt har partene ikke oppnådd enighet om ansvarsforholdet. Det vises til at entreprenøren har fastholdt at det ikke hefter feil eller mangler knyttet til hans leveranse. Støyproblemene i forbrukerens leilighet hevdes forårsaket av mangelfull utførelse av/i teknisk rom, men at dette ikke ble levert av entreprenøren.

Det vises til at det allerede i 2009 (Møtereferat fra 17. november 2008?) ble gitt anbefalinger knyttet til hvordan tekniske innretninger skulle støy- og vibrasjonsdempes. Det opplyses at entreprenøren har skaffet seg kunnskap om dette i ettertid. Spesielt vises det til utbyggingsselskapets uttalelse fra 4. februar 2011, da kontrakten med entreprenøren ble diskutert:

For øvrig skal bygget være forberedt på alle måter for disse leilighetene.....

Det anføres dermed at dette *”selvfølgelig kunne legges til grunn i prosjektering og oppføring av boligbygget over næringsdelen”*.

Da man ikke har oppnådd enighet om hvem som ansvaret for støyproblemet, opplyses det at utbyggingsselskapet har valgt å iverksette tiltak som anbefalt i rapporten fra Multiconsult fra 18. mai 2009. Tiltaket opplyses å være at det er montert lydbøyler og vibrasjonsdempende gummiklosser under maskineri. Det opplyses for øvrig at man nettopp har mottatt en opplysning fra lydmålingsfirmaet om at *”tiltakene langt på vei har eliminert støyen fra teknisk rom, men at det også er avdekket mulig støykilde fra sentralkjøleaggregater i kjeller”*. Nye lydmålinger opplyses å ville bli utført når *”støykilden i kjeller er håndtert”*.

Det erkjennes at entreprenøren ikke har grunnlag for å hevde at det ikke hefter feil eller mangel ved forbrukerens bolig. Det anføres imidlertid at det ikke kan fremmes noe direktekrav mot entreprenøren for dette, med henvisning til buofl § 37 om *”Krav mot bakre ledd”*, da det igjen bestrides at det foreligger noen mangel med entreprenørens leveranse til utbyggingsselskapet.

Forbrukeren gir tilsvarende 25. november 2013. Han understreker at hans krav over for entreprenøren står ved lag selv om han 5. september reklamerte på det samme over for utbyggingsselskapet. Han viser videre til e-posten fra 4. februar 2011 som viser at støyproblematikken ble drøftet mellom selskapet og entreprenøren. Forbrukeren hevder at dette viser at problemet med støy fra teknisk rom var kjent for entreprenøren, og stiller spørsmålsteget ved hvorfor han ikke da *”fremskaffet prosjektplaner og tegninger”* fra den entreprenøren som oppførte teknisk rom i byggetrinn 1. Det anføres at entreprenøren, som et profesjonelt selskap, *”måtte vite at tidligere prosjektplaner som gjaldt teknisk rom måtte foreligge, og krevd disse utlevert før prosjektering og oppføring av leilighetene over teknisk rom”*. Uttalelsen fra utbyggingsselskapet om at bygget *”skal være forberedt på alle måter for disse leilighetene”* hevdes ikke å være tilstrekkelig til at entreprenøren ikke trengte å sette seg bedre inn i forholdet.

Uansett anføres det at utfordringene med støy fra teknisk rom var godt kjent allerede i forbindelse med oppføring av byggetrinn 1, med henvisning til møtereferatet fra 17. november 2008.

Forbrukeren viser videre til at han 15. april 2013 protesterte på kommunens aksept av endring av ventilasjonsanlegget i teknisk rom, og krevde at entreprenøren først skulle sørge for at støynivået ble redusert til innenfor forskriftskravet, men at kommunen ikke har hatt kapasitet til å følge opp sin kontrollvirksomhet. Entreprenørens utsagn i overstående tilsvare om at lydmålingsfirmaet har opplyst at man nå *"langt på vei har eliminert støyen"* betegnes som en *"påstand tatt ut av luften"*. Det stilles spørsmål om hvem som skal ha uttalt dette. Uansett hevdes støynivået å være som før, eller *"i skrivende stund høyere enn det noensinne har vært"*. Paragrafene 25, 27 og 35 i bustadoppføringslova gjengis, og det fastholdes at entreprenøren som totalentreprenør er ansvarlig for å oppføre bygget i hht gjeldende lover og forskrifter.

Lydmålingsfirmaet fremlegger ny rapport 6. desember 2013 etter utførte målinger 28. november. Oppdragsgiver er den entreprenøren som stod for 1. byggetrinn. Under *"Sammendrag"* og *"Teknisk rom"* opplyses det bl.a. at.

Tiltak med avisolering av pumpesøyle og rørfester har gitt god effekt for støyen fra kondensatorpumpene.....

Støyen fra kjølemaskinene gir ikke alene en overskridelse av forskriftskrav. Støyen er av rentonekarakter og er hørbar i leilighetene. Dominerende lydoverføringsvei er via strukturen. Innkassing av maskinene kan ikke forventes å gi effekt. Kabelbro bør kappes, evt. vibrasjonsisoleres.

Når det gjelder *"Sentralkjøleanlegget"* opplyses det at:

Under dominerende driftsforhold gir støyen fra kjølemaskinene en overskridelse av forskriftskrav til støy i leilighetene rett over teknisk rom etter NS 8175, klasse C. Målingene indikerer at det er kjølemaskinen for Kjøl som gir de kraftigste støybidragene og da særlig kompressor «nr 5» på denne.

Tiltakene med avisolering av ICA-rørene kan nok ikke sies å ha gitt ønsket effekt

Overnevnte rapport oversendes nemndas sekretariatsleder fra forbrukeren 20. desember 2013. Forbrukeren hevder at utførte forsøk på utbedring har hatt liten eller ingen effekt, og at det tidvis også er målt et høyere støynivå enn tidligere. Han hevder at *"hele kjøleanlegget er feilmontert i forhold til støy"*, og lister opp hva han mener skulle vært gjort i teknisk rom. Han hevder dette enkelt kunne vært gjort, og at det ikke stemmer når utbyggingsfirmaet hevder at saken er komplisert og at det må ta tid for å finne løsning.

Entreprenørens advokat gir tilsvare 8. januar 2014. Det anføres at den nye lydrapporten underbygger påstanden om at det ikke foreligger mangler med entreprenørens arbeider knyttet til støyproblemet, da dette skyldes mangelfull støydemping av innretningene i teknisk rom og fra kjøleanlegget i butikken i 1. etasje. Dermed hevdes det igjen at forbrukeren ikke kan rette noe direktekrav mot entreprenøren.

Entreprenørens advokat sender e-post til nemndas sekretariat 16. januar 2014 der han spesielt viser til side 15 i den siste lydrapporten fra 6. desember 2013. Der opplyses det at luftlydisolasjonen mellom teknisk rom og leiligheter er god, og innenfor forskriftskravet. Det anføres at dette *"underbygger at det ikke er noen mangler ved innklagedes leveranse"*.

Forbrukeren kommenterer overstående i e-post 16. januar. Han viser til at det i lydrapporten oppgis at målingene bare er *"orienterende"*, og kun utført med *"en høyttalerplassering for hver situasjon"*. Dermed finner han det *"uforståelig"* at det med dette kan konkluderes med at forskriftskravet er oppfylt. Dessuten hevdes høyttaleren plassert der det var minst støy. Det

påpekes også at målingene ble utført over en begrenset tidsperiode. Forbrukeren opplyser at han uansett hører det når f.eks. isvannmaskinen (i teknisk rom) kobler inn, samtidig som han påpeker at det også er flere andre typer aggregater der som fører til "sveving og støy" som oppleves som svært plagsom.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukeren inngår "Kjøpekontrakt" med et utbyggingsfirma 19. desember 2011. Han kjøper leilighet nr 3.27 i 3. etasje en boligblokk. Blokk, benevnt bygg E i et kombinert nærings- og boligkompleks, oppføres på et støpt dekke over 2. etasje i en bygning med næringsarealer, oppført i prosjektets første byggetrinn. Et teknisk rom befinner seg i 2. etasje under blokk, rett under forbrukerens leilighet.

Innklaget entreprenør engasjeres som totalentreprenør for byggetrinn 2, dvs til oppføring av overnevnte boligblokk, mens underliggende del av bygningen ble utført av en annen entreprenør i byggetrinn 1. Begge entreprenørene fikk sine oppdrag fra utbyggingsfirmaet.

I § 8 i kontrakten mellom forbrukeren og utbyggingsfirmaet opplyses det at overtakelsen av leiligheten skal finne sted 15. desember 2012, men i klagen for nemnda opplyser forbrukeren at overtakelsesforretningen ble avholdt 13. desember.

Forbrukeren og andre har klaget på støy i sine leiligheter, og entreprenøren har engasjert et lydmålingsfirma til å foreta "Målinger av støy fra tekniske installasjoner" til 3 leiligheter i boligblokk D og E. Rapporten er ikke datert, men datoen 5. februar 2013 er påført for hånd på første side. I sammendraget opplyses det at det i forbrukerens leilighet, som ligger "rett over det tekniske rommet", ble:

Målt nivå $L_{p,AF,max} = 39$ dB innebærer en meget stor overskridelse av forskriftskrav til støynivå fra tekniske installasjoner i nærings- og servicevirksomhet

Støyen opplyses:

...generert av to eller trolig flere av sirkulasjonspumpene i teknisk rom på plan 2. Støyen er struktureoverført via pumpefundament eller via rør som er stivt innfestet i øvre dekke. Det anbefales å gjøre en test med å slå av/på de ulike sirkulasjonspumpene for å verifisere hvilke støykilder som bidrar

Under "Vurdering" opplyses forskriftsoverskridelsen å være på 17 dB.

Forbrukeren kommuniserer om lydproblemet både over for entreprenøren og utbyggingsfirmaet, uten at det oppnås enighet om hvem av disse som har ansvaret. Han anfører imidlertid at hovedansvaret må ligge på entreprenøren som oppførte blokk med hans leilighet i byggetrinn 2. Han fremmer sak for Boligtvistnemnda 5. juni 2013.

(Utbyggingsfirmaet er ikke organisert i en av organisasjonene som står bak nemnda. De kan således ikke innklages for denne) Forbrukeren krever utbedring, men fremsetter også krav om "prisavslag" med et tilleggsvarsel om at et "eventuelt krav om erstatning vil bli vurdert alt avhengig av tidsperioden fra kartlegging av «lydmålingsfirmaet» frem til resultatet er i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller medhold av lov".

Forbrukeren reklamerer for øvrig på samme forhold overfor utbyggingsfirmaet i brev datert 5. september 2013.

2.2 Ansvarsforhold

2.2.1 Partene anførsler

Forbrukeren hevder at det må være entreprenøren som har ansvaret for støyproblemet i leiligheten. Selv om det var en annen entreprenør som bygde det tekniske rommet i prosjektets første byggetrinn, slik det opplyses i entreprenørens e-post fra 15. mars, så anføres det å være *"totalt uinteressant"* for han, da *"en må gå ut fra at ansvarlig entreprenør har kunnskaper og kompetanse til å vurdere grunnforhold og andre forhold som i dette tilfellet støy fra teknisk rom før bygging igangsettes"*. Forbrukeren viser spesielt til buofl §§ 25, 27 og 35 når han anfører at det må foreligge mangel, og entreprenørens plikt til å utbedre denne innen rimelig tid. Han opplyser for øvrig at det etter hans syn ikke burde være noe problem å få lydisolert teknisk rom, enten ved bruk av *"lydfelleplater eller dobbelkonstruksjon"*. Det opplyses også at utbyggingsfirmaet, i et møte, opplyste at skillekonstruksjonen mot leiligheten (skriver egentlig *"gulvet"*) ikke ble isolert før bygging.

Forbrukeren viser videre til e-posten fra 4. februar 2011 som viser at støyproblematikken ble drøftet mellom utbyggingsselskapet og entreprenøren før kontrakten mellom dem ble inngått, og anfører at dette viser at problemet med støy fra teknisk rom var kjent for entreprenøren på dette tidspunktet. Dermed stiller han spørsmålstegn ved hvorfor entreprenøren ikke da *"fremskaffet prosjektplaner og tegninger"* fra den entreprenøren som oppførte rommet i byggetrinn 1. Det hevdes at entreprenøren, som en profesjonell aktør og totalentreprenør, *"burde sett og forstått at bygg over teknisk rom må ha spesiell lyddempende isolering"* og at han *"måtte vite at tidligere prosjektplaner som gjaldt teknisk rom måtte foreligge, og krevd disse utlevert før prosjektering og oppføring av leilighetene over teknisk rom"*.

Uansett anføres det at utfordringene med støy fra teknisk rom var godt kjent allerede i forbindelse med oppføring av byggetrinn 1, med henvisning til møtereferatet fra 17. november 2008, med deltakelse fra lydkonsulent, arkitekt og den entreprenøren som stod for første byggetrinn.

Entreprenøren anfører at *han* ikke har ansvaret for forholdet ved å vise til sin e-post til utbyggingsselskapet 3. februar 2011, der han opplyser at *"dette er en oppsummering som kan danne grunnlag for en intensjonsavtale om bygging av blokk D og E"*. Selve oppsummeringen er ikke fremlagt for nemnda, men det vises til utbyggingsselskapets svar dagen etter, der de skriver:

For øvrig skal bygget være forberedt på alle måter for disse leilighetene så dine forbehold rundt dette ser greie ut.

Entreprenøren viser dessuten til at det allerede i 2008, i møtereferat fra 17. november, ble gitt anbefalinger knyttet til hvordan tekniske innretninger skulle støy- og vibrasjonsdempes. Han opplyses imidlertid at han først fikk kjennskap til dette etter at han hadde oppført sin del av blokka.

Forbrukeren anfører imidlertid at utbyggingsselskapets uttalelse om at bygget *"skal være forberedt på alle måter for disse leilighetene"* ikke er tilstrekkelig til at entreprenøren ikke trengte å sette seg bedre inn i forholdet.

Entreprenøren opplyser at han først *"i ettertid"* konstaterte at det tekniske rommet og innredningen *ikke* var utført i samsvar med den prosjektering som forelå under oppføringen av 1. byggetrinn. Dermed anfører han at han ved kontraktinngåelsen med utbyggingsfirmaet

kunne legge til grunn ”at det tekniske rommet var utført i samsvar med tilgjengelig prosjekteringsunderlag basert på en forutsetning om at det skulle bygges boliger over”.

Entreprenørens advokat anmoder om at Boligtvistnemnda vurderer om saken bør utvides til også å omhandle forbrukerens klage mot sin avtalepartner, og ikke bare klagen mot entreprenøren som bakre ledd, jfr buofl § 37.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil først få bemerke at utbyggingsselskapet ikke er medlem i en av de 3 bransjeorganisasjonene som sammen med Forbrukerrådet står bak Boligtvistnemnda. Nemnda har således ikke anledning til å behandle en eventuell klage rettet mot utbyggingsselskapet.

Forbrukerens avtale om kjøp av leilighet ble inngått med utbyggingsselskapet. Han har således ingen direkteavtale med entreprenøren. Han har imidlertid anledning til å rette sin klage mot entreprenøren i henhold til buofl § 37 om ”Krav mot bakre ledd”, der første ledd har følgende ordlyd:

Forbrukeren kan gjøre sitt krav som følge av mangel gjeldende mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldende av entreprenøren eller annan avtalepart.

For at kravet mot det tidligere avtaleleddet (entreprenøren i vår sak) skal nå fram, forutsettes det at kontraktsmotparten til forbrukeren – utbyggingsselskapet - kunne gjøre et tilsvarende krav gjeldende mot dette avtaleleddet.

Nemnda viser til fremlagt kopi av side 1 i referatet fra ”Særmøte Akustikk – 1” 17. november 2008. Deltakerne var en miljø-akustikker, arkitekten som også var ansvarlig søker (SØK), og 5 personer fra det entreprenørforetaket som stod for oppføring av første byggetrinn i prosjektet. Det fremgår at man bl.a. diskuterte viktigheten av å sikre god nok støyisolering fra det tekniske rommet, og inn til leiligheter. I pkt 4 og 5 heter det at:

Støy fra teknisk rom – utfordringen er strukturlyd og boliger. Gulv i teknisk rom er tradisjonelt anbefalt som flytende. Dette betyr 50 mm stiv mineralull under 100 mm betongplate, med frigjøring mot vegger og alle gjennomføringer. Underlag er 265 mm hulldekkeelementer. Erfaringene fra «annet navngitt prosjekt» (NB! Bare forretninger i ”nærheten”) med kontaktstøp mellom påstøp og HD (320?) er gode, og det undersøkes med Multiconsult, teorien bak dette

Fremtidige boliger over teknisk rom kan det ikke tas fullstendig hensyn til nå, men vi må ikke gjøre ”dumme” ting, som utelukker akseptable løsninger for disse boligene. Husk på muligheten for isolasjon i gulvene ifm Granab-gulv

Selv om det ikke direkte fremgår at utbyggingsselskapet fikk kopi av overstående, må det forutsettes at de fikk kopi, eller i alle fall ble holdt orientert om hva som ble diskutert. Det fremgår for øvrig av fremlagt dokumentasjon for nemnda at arkitekten også var involvert som ansvarlig søker i byggetrinn 2, da blokka med forbrukerens leilighet ble oppført.

Nemnda viser videre til utbyggingsselskapets svar til innklaget entreprenør 4. februar 2011 der de i e-post skriver:

For øvrig skal bygget være forberedt på alle måter for disse leilighetene så dine forbehold rundt dette ser greie ut.

Overnevnte viser til ”forbehold” som entreprenøren må ha tatt i sin ”oppsummering” oversendt dagen før, og før avtalen med utbyggingsselskapet ble inngått. Det vises også til brevet fra entreprenørens advokat til utbyggingsselskapets advokat datert 12. august 2013 der

det ubestridt opplyses at overnevnte e-post inngikk i avtaledokumentet mellom entreprenøren og utbyggingsfirmaet som "*kontraktsdokument nr. 3*".

Nemnda viser for øvrig til entreprenørens ubestridte anførsel om at rapportene fra lydmålingsfirmaet viser at innretningene i teknisk rom ikke er montert i samsvar med gitte anbefalinger fra den entreprenøren som stod for utførelsen av byggetrinn 1, og at heller ikke skjerming av tørrkjølere ble utført som anbefalt.

Nemnda kommer til at entreprenøren ikke hadde noen spesiell grunn til *ikke* å stole på overnevnte utsagn om at første byggetrinn "*på alle måter*" var forberedt for det leilighetsbygget som senere skulle oppføres over teknisk rom. Første byggetrinn ble dessuten planlagt og utført av en stor og landsdekkende entreprenør.

Nemnda kommer etter dette fram til at krav knyttet til overføring av strukturstøy fra teknisk rom eller innretninger i underliggende bygning ikke kan gjøres gjeldende mot entreprenøren.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold

18. mai 2009. Den omhandler bl.a. hvordan leiligheter kan skjermes mot støy (som forplanter seg gjennom luften) fra overnevnte tørrkjølere. Rapporten inneholder imidlertid ikke noe om mulig strukturstøy.

Arkitektfirmaet (SØK) søker 8. juli 2009 om "*Endring av tillatelse*". Endringen består i at et såkalt "*tørrkjøleanlegg*" ønskes flyttet fra opprinnelig plassering, til teknisk rom på taket av den bygningen som i byggetrinn 2 fikk et påbygg med leiligheter. I et punkt om "*Fremtidig plassering*" opplyser kommunen bl.a. at:

Vi forutsetter at boligene vil bli bygd innenfor de fristene som gjelder for dette. Vi har derfor hatt fokus på at anlegget må kunne få en annen plassering og at det enkelt skal kunne la seg gjøre å flytte anlegget. Det er redegjort for at en kan bygge hovedkonstruksjonen til boliger over tørrkjølerne for deretter å plassere tørrkjøleranlegget på taket av boligene. I møtet 26.08.09 forklarte tiltakshaver at dette ikke vil fordyre bygging av boligene nevneverdig. Støy fra tørrkjølerne vil ikke bli høyere når tørrkjølerne flytts opp på taket av boligene.

Igangsettingstillatelsen til overnevnte endring gis 25. september 2009.

Byggetrinn 2 skal iverksettes, og utbyggingsselskapet er i kontakt med innklaget entreprenør (heretter kalt *entreprenøren*) om mulig kontrakt. Entreprenøren sender e-post til utbyggeren 3. februar 2011, der han opplyser at "*dette er en oppsummering som kan danne grunnlag for en intensjonsavtale om bygging av blokk D og E*". (Vedlegget er ikke fremlagt for nemnda)

Utbyggeren svarer i e-post dagen etter. I tredje avsnitt skriver han:

For øvrig skal bygget være forberedt på alle måter for disse leilighetene så dine forbehold rundt dette ser greie ut. Når det gjelder deres forbehold om støy har vi forståelse for dette, men vi må likevel få presisere at vi må ha gjensidig forståelse for at dette er en noe spesiell byggeplass, og at dette vi snakket om med varslings til leietageren er et MEGET viktig poeng og må følges opp ekstraordinært

Arkitekten søker kommunen 5. og 21. oktober samt 3. november 2011 om diverse endringer som berører "*tillatelse, dispensasjoner og igangsettingstillatelse boliger bygg D og E*". Søknadene innvilges 9. desember 2011. Blant opplistede mottakerne av kopi er også innklaget entreprenør.

Forbrukeren inngår "*Kjøpekontrakt*" med utbyggingsfirmaet 19. desember 2011. Han kjøper leilighet 3.27. En tegning viser at denne befinner seg i 3. etasje i bygg E. På tegninger har forbrukeren skrevet inn for hånd; "*Teknisk rom under Bygg E*" og "*Bygg E over teknisk rom*".

I kontraktens § 8 opplyses det at overtakelsen skal finne sted 15. desember 2012, men i klagen for nemnda opplyser forbrukeren at overtakelsesforretningen ble avholdt 13. desember.

Entreprenøren har engasjert et lydmålingsfirma til å foreta "*Målinger av støy fra tekniske installasjoner*" til 3 leiligheter i boligblokk D og E. Rapporten er ikke datert, men datoen 5. februar 2013 er påført for hånd på første side. I sammendraget opplyses det at det i forbrukerens leilighet, som ligger "*rett over det tekniske rommet*", ble:

Målt nivå $L_{p,AF,max} = 39$ dB innebærer en meget stor overskridelse av forskriftskrav til støynivå fra tekniske installasjoner i nærings- og servicevirksomhet

Støyen opplyses:

...generert av to eller trolig flere av sirkulasjonspumpene i teknisk rom på plan 2. Støyen er strukturoverført via pumpefundament eller via rør som er stivt innfestet i øvre dekke. Det anbefales å gjøre en test med å slå av/på de ulike sirkulasjonspumpene for å verifisere hvilke støykilder som bidrar

Under *"Vurdering"* opplyses forskriftsoverskridelsen å være på 17 dB. Det opplyses for øvrig at *"kjøleanlegget til «navngitt dagligvarekjede» gir ingen målbare bidrag til støynivået"*.

Forbrukeren sender brev til ansvarlig søker (SØK), dvs arkitekten 7. mars 2013. Han viser til et mottatt nabovarsel datert 26. februar, mottatt samme dag. Varslet opplyses å dreie seg om en ombygging av kontorlokalene i byggets 2. etasje, noe som vil medføre 2 ventilasjonskanaler som skal gå fra det tekniske rommet samt 2 rister i veggen i ventilasjonsrommet. Siden hans leilighet befinner seg rett over dette rommet, og rett over der uttaket for overnevnte rister vil komme, anmoder han om å få en *"oversikt over eventuelt støynivå som måtte forekomme"* i forbindelse med endringen, samt hvilken teknisk løsning som er tenkt brukt. Forbrukeren viser for øvrig til den overnevnte støymålingen som er foretatt i hans leilighet, og at støynivået langt overskrider forskriftskravet, spesielt når to lydbølger med neste samme frekvens interfererer. (Benevnt *"sveving"* i lydmålingsrapporten) Fenomenet opplyses spesielt å medføre at bildene på veggen i soverommet *"dirrer"*. Også naboileiligheten hevdes å ha samme problem.

Forbrukeren opplyser at han kan se at overnevnte omsøkte arbeider allerede er påbegynt uten at eierne av leiligheter over teknisk rom har blitt informert. Han understreker at *"støy og sus i forbindelse med endring av ventilasjon, som beskrevet med tegning og nabovarsel, overholdet ikke vil bli akseptert"*.

Forbrukeren sender e-post til entreprenøren 14. mars 2013 og takker for *"en hyggelig og informativ telefonsamtale"*. Han viser til overnevnte lydrapport og ber om *"en oversikt over ansvarlig i forbindelse med utbedring av støyen og en tidsramme på arbeidet"*.

Entreprenøren har engasjert lydfirmaet til å fremsette forslag til lydforbedringstiltak. Det gjennomføres befaring i *"teknisk rom, plan 1"*. Rapporten foreligger 15. mars 2013. Det foreslås 2 konkrete alternative tiltak knyttet til *"kondensatorpumpene til kjølemaskinene"*. I rapporten omtales også utførte målinger foretatt i forbrukerens leilighet 25. februar. Hensikten opplyses å ha vært at man ville søke å *"identifisere støykilder som bidrar til den sjenerende støyen ved 50 Hz som er registrert ved de tidligere målingene"*.

Entreprenøren sender e-post til forbrukeren 15. mars 2013 der han opplyser at henvendelser vedrørende lydproblematikk fra teknisk rom i 2. etasje *ikke* skal gå igjennom *han*. Han opplyser at han *"ikke har bygd dette"* og at reklamasjoner knyttet til forholdet skal gå til utbyggingsfirmaet, dvs forbrukerens kontraktspart. Sameiet skal imidlertid holdes fortløpende informert. For øvrig vises det til at lydkonsulent er engasjert, og at han sammen med leverandøren av pumpene i teknisk rom jobber med å finne en løsning som fjerner problemet.

Forbrukeren sender brev til entreprenøren 15. mars 2013. Han viser til *"tidligere kommunikasjon i forbindelse med støyproblematikken"* med flere, og at han i et gratulasjonsbrev mottatt 2 dager tidligere vedrørende den inngåtte kjøpekontrakten, ble informert om at *"feil og mangler blir notert og utbedret innen rimelig tid"*. Han viser videre til at han har forholdt seg til entreprenøren vedrørende nevnte problematikk, men at han *nå* har fått opplyst at han skal forholde seg til utbyggingsfirmaet. Forbrukeren anfører imidlertid at han kjøpte leiligheten hos et navngitt meglerfirma og da med innklaget entreprenør *"som utbygger"*, (står ikke noe om dette i kontrakten som er inngått med utbyggingsfirmaet)

og at han derfor går ut i fra at det er *disse* han skal forholde seg til. Det stilles spørsmålstegn ved om det kan være korrekt at utbyggingsfirmaet nå kommer inn som en *"tredje part"*. Forbrukeren ber om en avklaring.

Forbrukeren opplyser at han hadde forventet at støyproblematikken var avklart i prosjekteringsfasen, siden plan- og byggetegninger er godkjent. Med henvisning til målerapporten fra 5. februar 2013 anføres det at det nå bare er *"å brette opp armene å få jobben gjort"*, da det antas at det *"teknisk sett ikke skal være noe stort problem"*. Problemet med *"sveving"* fører til klirring i glass når det forekommer, men det opplyses at det er *"verre med den jevne duren som over tid vil ha innvirkning på søvnkvaliteten"*. Det forventes en nærmere orientering fra *"ansvarlig person"* i et årsmøte i sameiet 3 dager senere. I tillegg etterlyses et møte mellom entreprenøren og berørte beboere.

Leverandøren av ventilasjonsanlegg knyttet til overnevnte ombygging av kontorer, sender e-post til utbyggingsfirmaet 15. mars 2013 der han skriver at:

I henhold til forskriftsmessige støykrav fra tekniske installasjoner, er anlegget som skal monteres på «prosjektet» prosjektert til å ligge under dB-krav for dag-, kveld- og nattestid

Arkitekten skriver til *"naboene"* 18. mars 2013 der han kommenterer mottatte naboprotester knyttet til søknaden om endring av ventilasjonsanlegget. I de 2 første strekpunktene opplyses at:

- Problemer med støynivå fra eksisterende teknisk rom og tørrkjøler angår ikke denne søknaden, og må tas opp med tiltakshaver separat
- Støynivå vil bli iht forskriftskrav, se e-post fra «navngitt ventilasjonsfirma» (vedlegg C3.2) De er både prosjekterende og utførende for ventilasjonsanlegget

For øvrig opplyses det at arbeidet *ikke* er påbegynt, selv om aggregatene er bestilt og foreløpig plassert på et tak. Før de kan flyttes inn i teknisk rom må det lages en åpning i veggen.

Kommunen mottar søknad om oppgradering av ventilasjonsanlegget 19. mars 2013. Denne innvilges 9. april i brev til arkitekten, som ansvarlig søker (SØK). Det vises konkret til at forbrukeren har fremsatt merknader ved nabovarsling, men at ansvarlig prosjekterende og utførende for ventilasjonsanlegget, i hht overstående, har bekreftet at det nye anlegget *"vil holde seg under gjeldende regler"*. Kommunen opplyser imidlertid at de er kjent med at *"beboerne plages av støy/vibrasjoner fra de anleggene som allerede er tatt i bruk"*, og at de derfor understreker at de *"forutsetter at støyforholdene knyttet til ventilasjons-/kjøleanlegg bringes i samsvar med gjeldende regler for dette"*.

Forbrukeren skriver til kommunen 15. april 2013. Han benytter seg av retten til å klage på overnevnte vedtak, og viser til at det *"ventilasjons- og kjøleanlegget"* som allerede er montert ikke er i samsvar med byggeforskriftens krav, slik dette fremgår av lydmålingsrapportene. Den nye søknaden om byggetillatelse for endringer knyttet til ventilasjonsanlegget hevdes innsendt uten at *"utbygger har tatt høyde for støyproblemene som alle leilighetene over teknisk rom plages med"*. Forbrukeren påpeker spesielt at det i hans leilighet ble målt 39 dB, og at dette utgjør en stor overskridelse av forskriftskravet. Han bemerker for øvrig at han vil påstå at støyen i naboileiligheten faktisk er enda større.

Forbrukeren understreker at beboerutvalget, da fellesarealene ble overtatt, fikk forsikringer om at *"alt var prosjektert i henhold til gjeldende regler og forskrifter"*, men at *det* har vist seg ikke å stemme. Han viser videre til arkitektens utsagn om a:

- Problemer med støynivå fra eksisterende teknisk rom og tørrkjøler angår ikke denne søknaden, og må tas opp med tiltakshaver separat

Dette anføres å vise at ansvarlig søker ikke har forstått støyproblemene, og at flere aggregater i teknisk rom vil medføre økt støy. Det påpekes for øvrig at søknaden om endringer ikke inneholder opplysninger om *"aggregatenes plassering, montering, vibrasjonsisolering, vibrasjonsisolerende dempehengere til rørfestene osv"*. Utsagnet i leverandørens e-post fra 15. mars 2013, om at støyen fra anlegget vil ligge under forskriftskravet, betviles.

Forbrukeren viser til plan- og bygningsloven § 1 – 9, jfr forvaltningslovens kap. VI og påklager kommunens vedtak. Han ber om at søknaden om endringer ikke godkjennes før det anlegget som allerede *er* montert *"er brakt i samsvar med gjeldende forskriftskrav til støynivå fra tekniske installasjoner i nærings- og servicevirksomhet"*.

Forbrukeren sender e-post til kommunen 23. april 2013 der han viser til at han sendte inn overnevnte klage. Den tidligere utbyggingen med ventilasjons- og kjøleanlegg hevdes å måtte ses i sammenheng med den oppgraderingen av ventilasjonsanlegget som utbyggeren nå har søkt om. Han hevder igjen at arbeidet allerede *har* startet, til tross for at utbygger skulle ha ventet på tillatelsen fra kommunen, der den generelle klagefristen på 3 uker anføres å inngå i *"saksbehandlingstiden dersom noen av klagene på vedtaket skulle føre frem"*.

Forbrukeren sender ny e-post til kommunen 16. mai og purrer på svar på overstående. Han anfører at *"saken er så pass alvorlig at videre arbeid burde vært stoppet inntil støyforholdene er brakt i samsvar med gjeldende forskriftskrav"*. Det opplyses at det *"visstnok er foretatt en omprogrammering av anlegget som gjør at noen av kondensatorpumpene stopper"* om natten, med at de starter opp igjen kl 05:00, og da med en lyd som er *"mye høyere enn"* den som tidligere er registrert etter innflytting. Dermed anføres det at en slik løsning ikke er akseptabel, bl.a. fordi det også er *"folk som jobber nattevakt og er avhengig av skikkelig søvn på dagtid"*. Det hevdes å foreligge mangel i hht buofl § 25, og at entreprenøren ikke har fulgt lover og forskrifter da han bygde leilighetene over teknisk rom.

Kommunen sender forbrukerens klage på vedtaket videre til fylkesmannen 22. mai 2013. Det fremgår for øvrig at også sameiet har klaget.

Forbrukeren sender brev til entreprenøren 3. juni 2013. Han oppsummerer deler av saken i hht overstående og anfører at det må være entreprenøren som har ansvaret for støyproblemet. Selv om det er slik at det er en annen entreprenør som har bygd teknisk rom, slik det opplyses i entreprenørens e-post fra 15. mars, så anføres *det* å være *"totalt uinteressant"* for leilighetskjøperne, da *"en må gå ut fra at ansvarlig entreprenør har kunnskaper og kompetanse til å vurdere grunnforhold og andre forhold som i dette tilfellet støy fra teknisk rom før bygging igangsettes"*. Forbrukeren viser spesielt til buofl §§ 25, 27 og 35 når han anfører at det må foreligge mangel, og entreprenørens plikt til å utbedre denne innen rimelig tid. Han opplyser for øvrig at det etter hans syn ikke burde være noe problem å få lydisolert teknisk rom, enten ved bruk av *"lydfelleplater eller dobbelkonstruksjon"*. Det opplyses også at utbyggeren, i et møte, opplyste at skillekonstruksjonen mot leiligheten (skriver egentlig *"gulvet"*) ikke ble isolert *før* bygging. Forbrukeren beskriver de plagene støyen medfører, og anmoder om å få tilbakemelding med frist for når utbedring vil bli foretatt.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 5. juni 2013. Han redegjør for forholdet i hht overstående, og vedlegger utfyllende dokumentasjon. Selv om klagen er rettet mot navngitt entreprenør, erkjennes det at *"ingen vil påta seg ansvar for gjennomføring av foreslåtte tiltak"*, da berørte parter hevdes *kun* å ha diskutert seg i mellom etter at lydmålingsfirmaet foreslo tiltak. Det refereres for øvrig til en nylig samtale med innklaget entreprenør, der han hevdes å ha gitt klart uttrykk for at ansvaret ikke var hans, men selgeres. (Utbyggingsfirmaet) Forbrukeren opplyser at det virker som om de tiltakene *"det jobbes med kun skal senke støyen akkurat under tillatt støynivå i henhold til forskrift"*, men han anfører at *"det ikke vil være tilfredsstillende for noen av leilighetseierne"*. Selv opplyser han at han og kona forsøker å være borte fra leiligheten i konas *"friperioder"*, siden hun arbeider turnus og må sove på dagtid.

Han fremsetter krav om *"prisavslag"*, men at *"eventuelt krav om erstatning vil bli vurdert alt avhengig av tidsperioden fra kartlegging av «lydmålingsfirmaet» frem til resultatet er i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller medhold av lov"*.

Entreprenøren har igjen engasjert lydmålingsfirmaet som foretar målinger av støy fra tekniske installasjoner 24. juni 2013. Rapporten foreligger 28. juni. Det fremgår at det *kun* ble foretatt målinger *"av utendørs støy fra avkastriker til privat terrasse og støy fra tørrkjølere på tak til uteareal på takterrasse og inn i leilighet"*. Leiligheten er imidlertid ikke forbrukerens, men *en* i 5. etasje.

Rapporten omtaler også tidligere foretatt målinger av strukturstøy, med henvisning til rapportene fra 5. februar og 15. mars 2013. Vedrørende dette forholdet opplyses det at *"tiltak for å redusere denne støyen er iverksatt og videreføres i regi av byggherre"*.

Entreprenørens advokat sender 2. juli 2013 brev til en advokat som 11. juni opplyses å ha fremmet et krav om at entreprenøren skal dekke *"kostnader til støybegrensende tiltak i teknisk rom"*. Kravet opplyses fremsatt av et firma som ikke tidligere er omtalt i redegjørelsen ovenfor. (Fremgår etter søk på Internett at det dreier seg om selskap som eier utbyggingsselskapet) Advokaten poengterer at entreprenøren ikke har noe kontraktsforhold til nevnte firma, da hans avtale *kun* er inngått med utbyggingsfirmaet.

Det hevdes *"at støyproblemene i boligene i prosjektets bygg E er utløst av mangelfull utførelse ved oppføring av byggetrinn 1"*, men det påpekes at entreprenøren ikke var engasjert ved utbygging av dette byggetrinnet. Entreprenørens kontrakt om oppføring av bygg D og E hevdes kun å omfatte *"bygg på dekket over eksisterende bebyggelse"*. Advokaten hevder at det var en klar forutsetning for entreprenørens tilbud *"at underliggende konstruksjon var prosjektert og utført med sikte på at det skulle bygges boliger over"*. Han erkjenner imidlertid at det er flere boliger som har problemer med strukturstøy fra teknisk rom, og at kjøperne har valgt å forholde seg til entreprenøren, slik de har anledning til etter buofl. (Sikter da åpenbart et at entreprenøren er et *"bakre ledd"* jfr § 37, da kontrakten er inngått med utbyggingsfirmaet)

Entreprenørens advokat anfører at det er utbyggingsfirmaet som har *"risikoen for om det tekniske rommet og innretningene der er utført i samsvar med de krav som var stillet i kontrakten med «det entreprenørfirmaet» som stod for byggetrinn 1"*. Han opplyser at entreprenøren ser det slik at det ble gitt opplysninger som tilsa at det tekniske rommet var utført med sikte på at det skulle bygges boliger over dette. Med henvisning til

NS 3431 pkt 10.2 anføres det at det er utbyggingsfirmaet som *"hefter for riktigheten av de opplysninger som ble gitt"*, og at entreprenøren derfor vil ha *"krav på dekning av enhver kostnad som måtte påløpe for å utbedre eventuelle mangler ved arbeidsunderlaget"*.

Det opplyses videre at entreprenøren vil foreta en *"løpende vurdering av mulige tiltak for å bringe transmisjonsstøyen under grenseverdier, slik at manglene ved boligene kan anses rettet"*, men at alle kostnader til *"avklaring og eventuell utførelse av tiltak vil bli belastet"* utbyggingsfirmaet.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret til Boligtvistnemnda 3. juli 2013. Det vises til at entreprenøren sto for oppføring av den leilighetsblokka som inneholder forbrukerens leilighet, og at oppføringen skjedde etter en inngått totalentreprisekontrakt med utbyggingsfirmaet, som selv sto for salget av leilighetene. Blokka ble oppført på dekket over teknisk som i den delen av bygningen som ble oppført i prosjektets første byggetrinn, der en annen entreprenør stod for byggingen. Det anføres at innklaget entreprenøren, ved kontraktinngåelsen med utbyggingsfirmaet, la til grunn *"at det tekniske rommet var utført i samsvar med tilgjengelig prosjekteringsunderlag basert på en forutsetning om at det skulle bygges boliger over"*. Det opplyses imidlertid at entreprenøren *"i ettertid"* konstaterte at rommet og innredningen ikke var utført i samsvar med den prosjektering som forelå under oppføringen.

Med henvisning til fremlagte rapporter fra lydmålingsfirmaet, og at støynivået er målt til en verdi over forskriftens grenseverdi, erkjennes det at det kan foreligge en mangel med forbrukerens leilighet, *"uavhengig av om innklagede kan klandres for mangelen"*. Advokaten viser til at lydmålingsfirmaet har foreslått utbedringstiltak, og anfører at entreprenøren har rett til å få rette i hht buofl § 32. Da rettingen hevdes å kunne skje uten ulempe for forbrukerne anføres det ikke å foreligge grunnlag for prisavslag eller erstatning. Det poengteres imidlertid at en retting forutsetter en *"avklaring med utbygger"*, slik at det ikke vil bli gitt noen nærmere tilbakemelding før etter sommerferien.

Advokaten til utbyggingsfirmaets eierselskap svarer 8. august 2013 på overnevnte brev fra entreprenørens advokat 2. juli. Det fastholdes at entreprenøren, som totalentreprenør, er ansvarlig for at oppføringen av bygget skulle være i hht gjeldende lover og forskrifter, herunder at støykravene ble oppfylt. Det anføres at entreprenøren hele tiden har visst at han skulle bygge oppå eksisterende konstruksjon. I den grad entreprenøren mener utbyggeren ikke har oppfylt sine forpliktelser knyttet til *"krav og forutsetninger"* anmodes det om at det konkret angis hvilke dette dreier seg om. Det anmodes også om at entreprenøren opplyser *når* han eventuelt varslet utbyggingsselskapet om *"slike eventuelle avvik"*. Med henvisning til motpartens utsagn om at utbyggingsselskapet ga uriktige opplysninger, jfr NS 3431 pkt 10.2, anmodes det om at entreprenøren konkret opplyser hva han sikter til, samt *hvordan* og *når* opplysningene ble gitt. Uansett anføres det at varslet er for sent fremsatt i hht pkt 10.2. Det vises for øvrig til at entreprenørens *"prosjekteringsdokumentasjon"* tidligere er etterlyst uten at den er fremlagt. Dermed etterlyses den igjen.

Med henvisning til at entreprenøren til nå har avvist ansvar, og dermed heller ikke har benyttet seg av sin utbedringsrett, opplyses det at utbyggingsselskapet selv har iverksatt noen tiltak. Ytterligere tiltak opplyses å ville bli foretatt i inneværende måned. Dersom entreprenøren ønsker å *"samarbeide om utbedringen"*, kreves det han *"umiddelbart påtar seg å iverksette de tiltak som er nødvendig for å utbedre støyproblemet i boligene"*, da dette må være utført før uke 34 siden forbrukeren er på ferie frem til da. Det kreves at entreprenøren utarbeider forslag til *"tiltak samt en bindende og realistisk tidsplan for eventuelle arbeider"*.

For øvrig påpekes det at det nå har gått 4 måneder siden støyproblemene ble diskutert første gang.

Det anføres igjen at entreprenøren har ansvaret for alle kostnader knyttet til utbedring av støyproblemene i leilighetene. Svar ønskes innen mandag 12. august.

Arkitekten (ansvarlig søker) sender e-post til forbrukeren 5. august 2013 og vedlegger snittegninger som opplyses å vise oppbyggingen av gulvet over teknisk rom. Det er for hånd markert hva som var levert av den første entreprenøren i byggetrinn 1, og hva som er utført av innklaget entreprenør. Forbrukeren har i e-post klaget på at gulvene i leiligheten oppleves som iskalde, og opplyst at han antar at det skyldes manglende isolasjon. Uansett hevder han at *"lydfelleplater"* ikke er brukt. Arkitekten viser imidlertid til at *"hulrommet"* er *"pakket med isolasjon"*, og at han derfor ikke kan forstå at det er gulvkaldt. Vedrørende støyproblemet opplyses det at korrespondansen i utgangspunktet må gå til *"byggherren"*, eventuelt med kopi til arkitektfirmaet. Dette vil så bli videresendt *"konsulenter/entreprenører"*.

Forbrukeren sender e-post til nemndas sekretariatsleder 8. august 2013, der han også vedlegger en del av den dokumentasjonen som allerede er fremlagt, og som det er referert til ovenfor. Han vedlegger også overnevnte snittegninger.

Forbrukeren opplyser at han opplever ansvarsfraskrivelse og svært lite informasjon både fra selger (utbyggingsfirmaet) og entreprenøren, og at han betviler at støyproblemet vil bli løst med de tiltakene entreprenørens advokat viser til i sitt tilsvarende fra 3. juli. Han opplyser for øvrig at støyen har gitt helsemessige problemer hos de som er verst plaget. Det anmodes om at e-posten snarest videresendes entreprenørens advokat.

Entreprenørens advokat svarer på overnevnte brev fra utbyggingssselskapets advokat 12. august 2013. Han anfører at utfordringene knyttet til støy fra teknisk rom mot fremtidige boligen var kjent i forbindelse med oppføring av første byggetrinn, og vedlegger e-posten fra 4. februar 2011 der utbyggeren bl.a. skriver; *"For øvrig skal bygget være forberedt på alle måter for disse leilighetene så dine forbehold rundt dette ser greie ut"*. Denne e-posten opplyses å inngå i avtaledokumentet mellom entreprenøren og utbyggingsfirmaet som *"kontraktsdokument nr. 3"*. (Avtaledokumentet ikke fremlagt for nemnda) Dessuten vedlegges referatet fra *"Særmøte Akustikk – 1"* fra 17. november 2008 der utfordringene med strukturstøy omtales. Det vises også til Muliconsults vurderinger og foreslåtte løsninger i rapporten fra 18. mai 2009. Rapportene fra lydmålingsfirmaet anføres å vise at innretningene i teknisk rom ikke er montert i samsvar med gitte anbefalinger fra den entreprenøren som stod for utførelsen av byggetrinn 1, og at heller ikke skjerming av tørrkjølere ble utført som anbefalt. Dermed opplyses det at entreprenøren står fast ved at det bygget som ble oppført i byggetrinn 1 ikke var tilstrekkelig forberedt for den leilighetsdelen som senere ble oppført, slik dette var forutsatt.

Det angis et konkret tiltak som er iverksatt for å begrense utvendig støy, og ett som vil bli iverksatt. Det opplyses også hva som bør forsøkes gjort i teknisk rom.

Det vises videre til en e-post fra 7. juni 2013 (ikke fremlagt for nemnda) der det skal fremgå at utbyggingsfirmaet også skal ha reklamert på problemet med støy overfor den entreprenøren som stod for første byggetrinn. Det anmodes om å få kopi av reklamasjonen, også av et eventuelt svar fra entreprenøren.

Vedrørende ansvarsforhold anføres det at *"oppbygging av gulv i teknisk rom og installasjon av teknisk utstyr i rommet ligger utenfor"* entreprenørens oppdrag. Dermed hevdes det at det ikke foreligger noen mangel med kontraktsarbeidet knyttet til støy. Det samme gjelder for leveranse av tørrkjølere. For øvrig bemerkes det at kjølnes plassering, nå etter flytting, er montert i samsvar med anbefalinger fra akustiker.

Tiltak for å redusere støy hevdes å bli å anse som *endringer*. I den grad utbyggingsfirmaet ønsker å pålegge entreprenøren å utføre tiltakene, anføres det at det skjer i hht NS 3431 pkt. 33.2. I den grad utbyggingsfirmaet vil fastholde sin påstand om at utbedringsarbeidet er en del av kontrakten, og ikke vil akseptere kravet om at det må bli å anse som *"endring"*, opplyses det at entreprenøren vil utføre foreslåtte tiltak mot at utbyggingsfirmaet først stiller en sikkerhet på inntil kr 500 000.

Forbrukeren sender e-post til nemndas sekretariatsleder 1. september 2013 der han anmoder om at det purres på svar fra entreprenørens advokat, som i tilsvaret fra 3. juli opplyste at dette kunne forventes *"etter sommerferien"*.

Forbrukeren sender brev til utbyggingsfirmaet 5. september 2013. Han redegjør for forholdene og saken i hht overstående, og reklamerer formeldt overfor selskapet, med henvisning til bygningsloven med forskrift, samt bustadoppføringslova. Det reklameres både på støy som forplanter seg til leiligheten gjennom luft, og strukturoverført støy i form av vibrasjoner både i stue og på balkong. I tillegg reklameres det på en rekke andre forhold som ikke skal behandles av Boligtvistnemnda.

Forbrukeren er i telefonisk kontakt med formannen i styret for Boligtvistnemnda 24. oktober 2013 og sender deretter en e-post der han redegjør for saken. Det uttrykkes frustrasjon over at ansvarsforholdet knyttet til støyproblemet ikke har blitt avklart mellom involverte parter, og at *det* går ut over *han* som leilighetseier. Det uttrykkes også skuffelse over at nemndas sekretariatsleder ikke synes å følge opp løfter, gitt i telefonsamtaler, om oppfølging og purring overfor innklaget entreprenør og hans advokat.

Nemndas sekretariatsleder får kopi av overnevnte og svarer forbrukeren 25. oktober 2013. Han redegjør for situasjonen og beklager at forbrukeren ikke har blitt holdt informert som forventet.

Forbrukeren svarer sekretariatslederen omgående at det er *"uthalingstaktikk og arroganse som kjennetegner hele prosessen i denne saken"*, og at han burde ha brakt den inn for Boligtvistnemnda tidligere. Han anfører at entreprenøren som totalentreprenør *"burde sett og forstått at bygg over teknisk rom må ha spesiell lyddempende isolering"*, og at veiledningen til teknisk byggeforskrift (TEK) har et eget kapittel om slik isolering.

Forbrukeren opplyser at beboerutvalget har avholdt flere møtet med advokat og *"selger"*, men at det der kun har blitt opplyst at *"det jobbes iherdig med å finne en løsning på problemet"*. Han hevder imidlertid at *det* ikke stemmer, da det som til nå er observert gjort i teknisk rom er *"meget begrenset"*. Det opplyses for øvrig at det også er reklamert over for utbyggingsfirmaet, men at de ikke svarer.

Entreprenørens advokat gir tilsvaret til nemnda 31. oktober 2013. Det vises til overnevnte brev til utbyggingsfirmaet 5. september, der forbrukeren i hovedsak anføres å reklamere på det samme det forholdet. Dermed anmodes det om at Boligtvistnemnda vurderer om saken bør