

**Protokoll i sak 944/2017
for**

Boligtvistnemnda

07.12.2017

Saken gjelder: Klage på støy og manglende lydisolering.

1. Sakens faktiske sider

Entreprenøren opplyser pr. juli i år å ha overlevert 16 av totalt 36 leiligheter i et boligprosjekt bestående av flere byggetrinn.

Forbrukerne som klager (leilighet 23A, 23C og 25C) har ikke fremlagt noen kontrakter for nemnda, men alle har overtatt sine leiligheter og det er gjennomført ettårsbefaring.

Leilighet	Overlevert	Ettårsbefaring	Kommentar lyd
23A	30. juni 2015	25. august 2016	Ettårsbefaringen: oversende lyd rapport
23C	30. juni 2015	16. juni 2015	Ingen
25C	17. desember 2015	10. januar 2017	Ingen

Forbruker 23A reklamerer i tillegg til ved ettårsbefaringen også den 19. oktober 2016 på støy fra overliggende leilighet. Hun skriver at hun tidligere har tatt opp problemet med støy mellom leilighetene med entreprenøren og har tydeligvis fått oversendt den lyd rapporten som entreprenøren har fått «Lydkonsulent» til å skrive etter at det er tatt lydmålinger i to leiligheter i et annet byggetrinn på samme boligprosjekt. Disse leilighetene er ifølge entreprenøren, bygget på samme måte og av de samme håndverkerne under ledelse av den samme byggelederen som leilighetene hvor forbrukeren bor.

Entreprenøren svarer dagen etter at den lyd rapporten som forbrukeren har mottatt ble utarbeidet fordi han i mai 2016 ønsket en kontroll av kvaliteten på arbeidet han hadde utført. Det fremkommer av rapporten at kravene til luft- og trinnlydisolasjon er oppfylt i henhold til TEK10 og NS 8175.

Entreprenøren påpeker at dersom forbrukeren ønsker en egen lydmåling i sin leilighet må hun rekvirere dette for egen regning og risiko.

Entreprenøren forutsetter da at rapporten hans lydkonsulent har utarbeidet gjøres kjent for forbrukerens lydkonsulent.

Forbruker 23C reklamerer på støy i leiligheten den 24. januar 2017. Hun påpeker at opplysningene om at «*støynivået skulle være minimalt*» som hun fikk av entreprenøren i forbindelse med kjøp av leiligheten, ikke stemmer.

Entreprenøren svarer dagen etter det samme som han svarte forbruker 23A den 20. oktober. Se ovenfor.

Forbruker 25C reklamerer på støy i leiligheten den 15. mars 2017 (s. 7). Han påpeker på samme måte som forbrukeren 23C, at opplysningene som entreprenøren ga på visningen om at leilighetene er godt lydisolert i henhold til TEK10, ikke stemmer.

Entreprenøren svarer samme dag det samme som han svarte forbruker 23A den 20. oktober 2016 og forbruker 23C den 25. januar 2017 Se ovenfor.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne sender en felles klage til Boligtvistnemnda som mottas den 6. april 2016.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 2. mai 2017 og påpeker at han har engasjert «Lydkonsulent» som har gjort lydmålinger for å kvalitetssikre hans arbeider. Selv om lydmålingene er foretatt i leiligheter i et annet byggetrinn, er disse leilighetene ifølge entreprenøren, bygget på samme måte og av de samme håndverkerne under ledelse av den samme byggelederen som leilighetene hvor forbrukerne bor. Det fremkommer av rapporten at kravene til luft- og trinnlydisolasjon er oppfylt i henhold til TEK10 og NS 8175.

2. Sakens rettslige sider

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen.

2.1 Innledning

Forbrukerne som klager (leilighet 23A, 23C og 25C) har ikke fremlagt noen kontrakter for nemnda, men alle har overtatt sine leiligheter i andre halvår 2015 og det er gjennomført påfølgende ettårsbefaring. Ingen av forbrukerne reklamerte på problemer med lyd i forbindelse med overtagelsen, men forbrukeren i leilighet 23A reklamerte på dette ved ettårsbefaringen 25. august 2016.

Entreprenøren engasjerte i mai 2016 «Lydkonsulent» som etter at det er tatt lydmålinger i to leiligheter i en blokk i et annet byggetrinn på samme boligprosjekt, utarbeider en lydrapport. Leilighetene hvor lydmålingene er tatt, er ifølge entreprenøren, bygget på samme måte og av de samme håndverkerne under ledelse av den samme byggelederen som leilighetene hvor forbrukerne bor.

Det fremkommer av rapporten fra «Lydkonsulent» at kravene til luft- og trinnlydisolasjon er oppfylt i henhold til TEK10 og NS 8175.

Entreprenøren påpeker at dersom forbrukeren ønsker en egen lydmåling i sin leiligheter må hun rekvirere dette for egen regning og risiko.

Senere reklamerer også forbrukerne i leilighet 23C og 25C på problemer med lyd. Entreprenøren avviser alle reklamasjonene med henvisning til lyd rapporten.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukerne (leilighet 23A, 23C og 25C) sender en felles klage til Boligtvistnemnda som mottas den 6. april 2016.

2.2 Luft- og trinnlydisolering

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukerne hevder at de av entreprenøren på salgstidspunktet ble forespeilet god lydisolering mellom leilighetene, men at dette i tiden etter innflytting har vist seg ikke å være tilfelle. Det er i perioder helt uutholdelig å oppholde seg i leilighetene på grunn av støy fra leilighetene i etasjen over.

Forbrukerne påpeker at de lydmålingene som entreprenøren har foretatt ikke er utført i deres leiligheter men i en annen boligblokk på feltet.

Entreprenøren påpeker at den lydrapporten som «Lydkonsulent» utarbeidet etter å ha utført målinger i to leiligheter i mai 2016 konkluderer med at kravene til luft- og trinnlydisolasjon er oppfylt i henhold til TEK10 og NS 8175.

Forbrukernes anførsel om at rapporten ikke er representativ for deres leiligheter avviser han fordi leilighetene i alle byggetrinn på feltet er bygget på samme måte og av de samme håndverkerne under ledelse av den samme byggelederen.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Nemnda vil innledningsvis bemerke at denne type reklamasjon burde vært oppdaget og reklamert «innen rimelig tid» i løpet av det første året. Entreprenøren har dog ikke anført at det er reklamert for sent, og nemnda legger det til grunn. Entreprenøren burde også ha gitt forbrukerne råd om at de skulle ha dokumentert sitt krav.

Det fremkommer av lydrapporten at tiltaket er oppført etter TEK10 hvilket medfører at grenseverdier minimum tilsvarende lydklasse C i NS 8175 skal være oppfylt.

I veiledningen til forskriftens § 13-7 heter det bl.a. at:

«Lydklasse C i NS 8175 gir anvisninger på grenseverdier for lydtekniske egenskaper som anses tilstrekkelige for å oppfylle teknisk forskrift».

Overnevnte standard har 4 såkalte lydklasser A – D, der A er den beste. Minimumskravene i teknisk forskrift oppfylles imidlertid med klasse C. For trinnlydisolering skal tallet være lik eller mindre enn 53 dB. Målingen viser 52 dB. Dermed er forskriftskravet oppfylt. For luftlydisolering skal tallet være større enn 55 dB. Målingen viser 58 dB. Dermed er også dette forskriftskravet oppfylt.

Selv om entreprenøren påpeker at lydmålingene er representative for alle leilighetene i begge byggetrinn kan ikke nemnda utelukkende støtte seg til disse måleresultatene da det ikke foreligger egne måleresultater for de angjeldende leilighetene.

Det er allikevel forbrukerne som har bevisbyrden og nemnda finner ikke at det i tilstrekkelig grad er dokumentert at luft- og trinnlydisolasjonen i leilighetene 23A, 23C og 25C ikke tilfredsstillt forskriftskrav.

Nemnda kommer etter dette til at forbrukerne ikke får medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis ikke medhold.