

Protokoll i sak 1020/2018

for

Boligtvistnemnda

25.10.2018

Saken gjelder: Klage på støy fra naboileiligheter.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår den 7. august 2012 «*Kjøpekontrakt Bolig under oppføring*». Forbrukeren kjøper en leilighet (nr. 7306) i en boligblokk med flere tilsvarende leiligheter). Leiligheten opplyses å være bygget etter kravene i TEK97 og ble overtatt ved overtagelsesforretning den 23. januar 2013. Overtagelsesprotokollen som er undertegnet av begge parter har ingen anmerkninger som gjelder de omtvistede forholdene.

Forbrukeren opplyser i klagen at hun reklamerer på generende lyd fra leiligheten i etasjen over (nr. 7404) første gang den 23. februar 2013. Hun skriver at hun hører hvert skritt beboerne tar og nærmest alle detaljer fra toalettbesøkene. Reklamasjonen er ikke dokumentert.

Ettårsbefaring ble gjennomført den 18. februar 2014 og i protokollens pkt. 10 står det: «*Hører lyd fra etasjen over. Ved toalettbesøk. Lyd fra naboileiligheten*».

Siden forbrukeren ikke finner lydforholdene tilfredsstillende bekrefter entreprenøren i en e-post til henne den 21. november 2014 at leiligheten er bygget i henhold til kravene i TEK97 og at det kun er benytte preaksepterte løsninger. Når det gjelder de deler av konstruksjonen som spesielt skal ivareta lydforhold/lydtransmisjon, opplyser entreprenøren at leilighetsskilleveggene er i 200 mm betong, etasjeskiller består av 260 mm betongdekker med 15 mm eikeparkett lagt på 3 mm parkettunderlag (ekspandert PE), avløpsrørene er av støpejern (MA) og vegger/himlinger som skiller avløpsrør er utført i to lag kantfuget 13 mm gipsplater. Entreprenøren skriver i e-posten at lyd fra naboileilighetene nok kan høres dersom lydnivået der er unormalt høyt fordi kravet til lydreduksjon mellom leiligheter er 55 dB.

For å dokumentere sin påstand om at leiligheten tilfredsstiller gjeldende lydkrav, kontakter entreprenøren en lydkonsulent som den 3. desember 2014 utfører lydmålinger i leiligheten. Måleresultatene er sammenfattet i en rapport (memo) som lydkonsulenten oversender til entreprenøren den 19. desember 2014. Da det senere viser seg at rapporten angir feil resultater, foretar lydkonsulenten nye målinger den 6. juli 2015 og skriver en rapporten samme dag. I et sammendrag av resultatene i rapporten fremkommer det at:

- ***Lydnivået i badrom 7306 fra vannklosett i leilighet 7404:***
Måleresultatene i badrom viser at ettallsverdien for både A-veid ekvivalent lydtryknivå, L_p , $AeqT$ og A-veid maksimalt lydnivå, L_p , AF_{max} , oppfyller gjeldende grenseverdier i henhold til NS 8175, lydklasse C som var det ventet.
- ***Lydnivået i kjøkken/stue 7306:***

Måleresultatene av støy i stue/spisestue/kjøkken fra egen kjøkkenvifte viser at ettallsverdiene for A-veid ekvivalent lydtryknivå, A-veid maksimalt lydtryknivå og C-veid maksimal lydtryknivå ikke oppfyller gjeldende grenseverdier.

Det må imidlertid bemerkes at for boliger er det også satt grenseverdier til C-veid maksimalt lydtryknivå i NS8175:2008. Grenseverdier for C-veide maksimale lydtryknivåer er innført for å kontrollere om støyen inneholder forstyrrende basslyder. Det antas at de målte C-veid maksimale lydtryknivåene kommer fra kjøkkenviften.

- ***Lydisolasjon mellom soverom i leiligheten 7306 og soverom i leilighet 7301 (ved siden av):***

Måleresultatene viser at ettallsverdien for både luftlydisolasjon og trinnlydnivå mellom soverom i leilighet 7306 og soverom i leilighet 7301 oppfyller gjeldende grenseverdier i henhold til NS 8175, lydklasse C.

Da målingen viser at lydkravet i kjøkken/stue ikke er oppfylt, bytter entreprenøren motor og styringsenhet i ventilasjonsaggregatet og foretar en ny måling her den 14. september 2015. Rapporten som lydkonsulenten skriver den 18. september 2015 konkluderer med at lydkravet nå er oppfylt etter at entreprenøren har gjort avbøtende tiltak. Entreprenøren aviser derfor kravet om utbedring.

Forbrukeren aksepterer ikke avslaget og fremmer derfor klage til Boligtvistnemnda den 5. desember 2017.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 18. januar 2018 og påpeker at han har engasjert en lydkonsulent som har gjort lydmålinger for å kvalitetssikre hans arbeider. Det fremkommer av rapporten at kravene til luft- og trinnlyd isolasjon er oppfylt i henhold til TEK97 og NS 8175, lydklasse C. Øvrige synspunkter er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 15. februar 2018. Synspunktene er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 innledning

Partene inngår den 7. august 2012 «Kjøpekontrakt Bolig under oppføring». Forbrukeren kjøper en leilighet (nr. 7306) i en boligblokk med flere tilsvarende leiligheter. Leiligheten opplyses å være bygget etter kravene i TEK97 og ble overtatt ved overtagelsesforretning den 23. januar 2013.

Forbrukeren opplyser i klagen at hun reklamerer på generende lyd fra leiligheten i etasjen over (nr. 7404) første gang den 23. februar 2013, men reklamasjonen er ikke dokumentert.

Ettårsbefaring ble gjennomført den 18. februar 2014 og i protokollens pkt. 10 står det: «Hører lyd fra etasjen over. Ved toalettbesøk. Lyd fra naboileiligheten».

Forbrukeren finner ikke lydforholdene tilfredsstillende til tross for entreprenørens forsikringer om at leiligheten er bygget i henhold til kravene i TEK97 og at det kun er benytte preaksepterte løsninger. For å dokumentere at leiligheten tilfredsstiller gjeldende lydkrav, kontakter entreprenøren en lydkonsulent som den 3. desember 2014 utfører lydmålinger i leiligheten. Målingene viser feil resultater og lydkonsulenten foretar nye målinger den 6. juli

2015. Etter at entreprenørene har gjort avbøtende tiltak knyttet til lyd fra kjøkken ventilatoren foretar lydkonsulenten nok en måling den 14. september 2015. Rapporten som lydkonsulenten skriver den 18. september 2015 konkluderer med at alle lydkravet nå er oppfylt i henhold til TEK97 og NS 8175, lydklasse C. Entreprenøren aviser derfor kravet om utbedring.

Forbrukeren aksepterer ikke avslaget og sender derfor klage til Boligtvistnemnda den 5. desember 2017.

2.2 Luft- og trinnlydisolering

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren reklamerer på generende lyd fra leiligheten i etasjen over (nr. 7404) første gang den 23. februar 2013. Hun hører hvert skritt beboerne tar og nærmest alle detaljer fra toalettbesøkene. Ved ettårsbefaringen den 18. februar 2014 gjentar hun reklamasjonen. Både før og etter ettårsbefaringen er det muntlig kommunikasjon mellom partene og befaring i leiligheten. Entreprenørens oppfatning er at «*dette er innafor*», men forbrukeren er ikke enig. Først den 19. november 2014 avholdes det et møte i leiligheten med partene tilstede. Forbrukeren forteller hvilke lyder hun hører og hvor hun hører dem. Spesielt fremhever hun overraskende høy trinnlyd og lyd fra vann- og avløpsrørvann som forplanter seg i betongen slik at det høres i hele leiligheten. Hun tror det kan være sprekker i konstruksjonen som forårsaker lydlekkasje og ber entreprenøren om en spesifikasjon på hvordan arbeidet er utført i sin leilighet, og får beskjed om at det er utført etter teknisk forskrift (TEK 07) uten at entreprenøren kan dokumentere utførelsen. Forbrukeren påpeker også at hun har snakket med andre beboere i blokka og at det kun er noen av leiligheten som opplever generende lyd fra naboileilighetene. Selv om lydmålingene som entreprenørens lydkonsulent har utført viser at lydkravene er oppfylt, aksepterer hun ikke dette resultatet og opprettholder reklamasjonen.

I tilsvaret den 15. februar 2018 fastholder forbrukeren at generende lyd utgjør en mangel som entreprenøren må utbedre. Hun anfører at problemet kan skyldes lydbro eller flanketransmisjon og viser til:

https://www.byggforsk.no/dokument/3054/lydisolering_av_gjennomfoeringer. Når det gjelder lyd fra leiligheten over har forbrukeren presisert at dette er et spørsmål om årsak og begrunnelse for at lyder fra vannrør overføres til betong og brer seg utover taket i hennes leilighet. Hun finner ingen indikasjon på at dette er en problemstilling som har blitt undersøkt eller behandlet selv om det hele tiden har ligget implisitt i hennes henvendelser. Hun viser til: https://www.byggforsk.no/dokument/556/stoey_fra_avloepsinstallasjoner. Videre påpeker forbrukeren at en representant for selgeren også er styremedlem i sameiet. Hun anfører derfor at dette styremedlemmet ikke ivaretar rollen som hennes tillitsvalgte på en tilfredsstillende måte.

Entreprenøren bekrefter i en e-post til forbrukeren den 21. november 2014 at leiligheten er bygget i henhold til kravene i TEK97 og at det kun er benytte preaksepterte løsninger. Når det gjelder de deler av konstruksjonen som spesielt skal ivareta lydforhold/lydtransmisjon, opplyser entreprenøren at leilighetsskilleveggene er i 200 mm betong, etasjeskiller består av 260 mm betongdekker med 15 mm eikeparkett lagt på 3 mm parkettunderlag (ekspandert PE), avløpsrørene er av støpejern (MA) og vegger/himlinger som skiller avløpsrør er utført i to lag kantfuget 13 mm gipsplater. Entreprenøren skriver i e-posten at lyd fra naboileilighetene nok kan høres dersom lydnivået der er unormalt høyt fordi kravet til lydreduksjon mellom leiligheter er 55 dB.

For å dokumentere sin påstand om at leiligheten tilfredsstillende lydkrav, kontakter entreprenøren en lydkonsulent som utfører lydmålinger i leiligheten. Den første målingen var feil, men nye målinger blir foretatt og nødvendige avbøtende tiltak blir gjort. Etter dette utføres nok en lydmåling den 14. september 2015. Rapporten som lydkonsulenten skriver den 18. september 2015 konkluderer med at alle lydkrav nå er oppfylt og entreprenøren aviser derfor kravet om utbedring.

I tilsvar den 18. januar 2018 fastholder entreprenøren at reklamasjonen skal avvises da kravene til luft- og trinnlyd isolasjon er oppfylt i henhold til TEK97 og NS 8175, lydklasse C.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Det fremkommer av sakens dokumenter at tiltaket er oppført etter TEK97 og lydrapportene har lagt dette til grunn. Dette medfører at grenseverdiene i lydklasse C i NS 8175 (versjon 2008), minimum skal være oppfylt. Nemnda viser til veiledningen til teknisk forskrift (TEK97) § 8 - 41, hvor det bl.a. står at:

«Bygningsmyndighetenes krav til tilfredsstillende lydforhold kan dokumenteres ved å legge til grunn grenseverdiene i lydklasse C angitt i Norsk Standard NS 8175 Lydforhold i bygninger, Lydklasser for ulike bygningstyper».

Overnevnte standard har 4 såkalte lydklasser A – D, der A er den beste. Minimumskravene i teknisk forskrift oppfylles imidlertid med klasse C. Av de lydrapportene som er fremlagt for nemnda fremkommer det at alle kravene til luft- og trinnlyd isolasjon er oppfylt i henhold til TEK97 og NS 8175 (versjon 2008), lydklasse C.

Når det gjelder forbrukerens anførsel om at det kan være sprekker i konstruksjonen som er årsak til lydproblemene, har tydeligvis ikke dette innvirket på måleresultatene. Uansett er det forbrukeren som har bevisbyrden dersom hun vil forfølge dette videre. Nemnda behøver ikke å ta standpunkt til denne anførselen og kommer til at forbrukerne ikke får medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis ikke medhold.