

Protokoll i sak 1137/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 12. mars 2020

Saken gjelder:

Klage på støy og manglende lydisolering.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngår i januar 2018 kjøpekontrakt. Forbrukerne kjøper da en leilighet i et ferdigbygget rekkehus etter avhendingsloven (avhl) som overtas uten anmerkninger den 9. februar 2018.

Den 4. april 2018 reklamerer forbrukerne på flere forhold. De opplever flystøy og trafikkstøy og stiller spørsmål ved om boligen tilfredsstiller kravet til lydisolering.

Forbrukerne mottar den 28. juni 2018 svar fra byggmesteren som har oppført boligen (entreprenøren) hvor han bekrefter at boligen er bygget i henhold til lydprosjektering utført av Sweco og tilfredsstiller gjeldende lydkrav. I boligens FDV-dokumentasjon er det også tegninger som bekrefter dette.

Dagen etter sender forbrukerne en e-post til entreprenøren og ber ham om at det blir foretatt en lydmåling i leiligheten. Samtidig påpeker de at FDV-dokumentasjonen er mangelfull og derfor må kompletteres.

Den 25. juli 2018 reklamerer forbrukeren nok en gang på manglende lydisolering av leiligheten. De påpeker at entreprenøren i forbindelse med kontraktsforhandlingene skal ha opplyst at leiligheten hadde *«beste isolasjonsklasse A og at vegger og tak var bygd i forhold til tanke på støy fra veien og flystøy»*. Forbrukerne krever at entreprenøren dokumenterer at lydkravene er oppfylt og foretar nødvendige utbedringer. Forbrukeren informerer også entreprenøren om at de vurderer heving av kontrakten.

Den 14. august 2018 skriver entreprenøren en e-post til forbrukerne og gjentar at leiligheten er bygget i henhold til lydprosjekteringen som Sweco har utført og tilfredsstiller derfor lydkravene i TEK10, NS8175:2012, lydklasse C. Han avviser reklamasjonen og fremhever at det ikke stilles krav om at det skal utføres lydmålinger etter at bygget er oppført.

Entreprenøren påpeker videre at han har satt opp en støyskjerm mot veien og at stuevinduet i 2. etg. tilfredsstiller *«ekstra»* lydklasse med lydkrav $R_w+C_{tr} \geq 32\text{dB}$. Sweco har ikke vurdert spesielle tiltak mot flystøy.

Siden entreprenøren avviser kravet engasjerer forbrukerne Multiconsult til å utføre lydmålinger i september/oktober 2018. Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda (s. 2) at Multiconsult i sin rapport konkluderer med at *«leiligheten klarer døgngjennomsnittskravet i TEK10 med et nødsrik. Mest reddet av toleransekravet til 5 dB i slike målinger»*. Videre skriver forbrukerne i klagen at døgngjennomsnittet og direkte støypåvirkning fra fly og

biltrafikk er noe helt annet og det er her problemet ligger med høy støy og ingen støydemping mot disse elementene. Multiconsult har målt 48 dB fra fly som passerte over leiligheten.

Før ettårsbefaringen sender forbrukerne et brev til entreprenøren den 2. januar 2019 hvor de reklamerer på støy fra sisternen som er montert i veggen mellom badet og soverom nr. 1 samt trinnlyd fra naboileiligheten som to nye forhold.

I januar 2019 gjennomføres det ettårsbefaring i leiligheten uten at tvistepunktet er nevnt i protokollen.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 13. februar 2019.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 23. april 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir tilsvaret den 15. mai 2019. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 7. juni 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukerne inngir et siste tilsvaret den 24. juni 2019. Deres anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir et siste tilsvaret den 27. august 2019. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 innledning

Partene inngår i januar 2018 kjøpekontrakt. Forbrukerne kjøper da en leilighet i et ferdigbygget rekkehus etter avhendingsloven (avhl) som overtas den 9. februar 2018. Etter innflytting opplever forbrukerne flystøy og trafikkstøy og stiller den 4. april 2018 entreprenøren spørsmål om boligen tilfredsstiller kravet til lydisolering. Reklamasjonen gjentas den 25. juli 2018. Entreprenøren bekrefter at boligen er bygget i henhold til lydprosjekteringen fra Sweco (denne er ikke fremlagt for nemnda) og derfor tilfredsstiller gjeldende lydkrav i TEK10, NS8175:2012, lydklasse C. Entreprenøren avviser forbrukernes krav og fremhever at det ikke stilles krav om at det skal utføres lydmålinger i etterkant. Entreprenøren påpeker videre at han har satt opp en støyskjerm mot veien og at stuevinduet i 2. etg. tilfredsstiller «ekstra» lydklasse med lydkrav $R_w + C_{tr} \geq 32 \text{ dB}$. Sweco har ikke vurdert spesielle tiltak mot flystøy. Siden entreprenøren avviser kravet engasjerer forbrukerne Multiconsult til å utføre lydmålinger. Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at Multiconsult i sin rapport konkluderer med at *«leiligheten klarer døgngjennomsnittskravet i TEK10 med et nødsrik. Mest reddet av toleransekravet til 5 dB i slike målinger»*. Videre skriver forbrukerne i klagen at døgngjennomsnittet og direkte støypåvirkning fra fly og biltrafikk er noe helt annet og det er her problemet ligger med høy støy og ingen støydemping mot disse elementene. Multiconsult har målt 48 dB fra fly som passerte over leiligheten.

Før ettårsbefaringen i januar 2019 reklamerer forbrukerne på støy fra sisternen som er montert i veggen mellom badet og soverom nr. 1 samt trinnlyd fra naboileiligheten som to nye forhold.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 13. februar 2019.

2.2 Partenes anførsler

Den 4. april 2018 reklamerer forbrukerne da de opplever flystøy og trafikkstøy. De stiller spørsmål ved om boligen tilfredsstillende kravet til lydisolering.

Den 29 juni 2018 ber forbrukerne entreprenøren om å foreta en lydmåling i leiligheten for å dokumenterer at lydisolasjonen er tilfredsstillende. Samtidig påpeker de at FDV-dokumentasjonen er mangelfull og derfor må kompletteres.

Den 25. juli 2018 reklamerer forbrukeren nok en gang på manglende støyisolering av leiligheten. De påpeker at entreprenøren i forbindelse med kontraktsforhandlingene skal ha opplyst at leiligheten hadde *«beste isolasjonsklasse A og at vegger og tak var bygd i forhold til tanke på støy fra veien og flystøy»*. Forbrukerne krever at entreprenøren dokumenterer at lydkravene er oppfylt og foretar nødvendige utbedringer. Forbrukeren informerer også entreprenøren om at de vurderer heving av kontrakten.

Siden entreprenøren avviser kravet engasjerer forbrukerne Multiconsult til å utføre lydmålinger i september/oktober 2018. Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at Multiconsult i sin rapport konkluderer med at *«leiligheten klarer døgngjennomsnittskravet i TEK10 med et nødsrik. Mest reddet av toleransekravet til 5 dB i slike målinger»*. Videre skriver forbrukerne i klagen at døgngjennomsnittet og direkte støypåvirkning fra fly og biltrafikk er noe helt annet og det er her problemet ligger med høy støy og ingen støydemping mot disse elementene. Multiconsult har målt 48 dB fra fly som passerte over leiligheten. Derfor har entreprenøren gitt uriktige opplysninger om støy i leiligheten før kjøpekontrakten ble inngått.

Før ettårsbefaringen sender forbrukerne et brev til entreprenøren den 2. januar 2019 hvor de reklamerer på støy fra sisternen som er montert i veggen mellom badet og soverom nr. 1 samt trinnlyd fra naboileiligheten som to nye forhold.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren sender klage til Boligtvistnemnda den 13. februar 2019 med krav om utbedring, dekning av kostnader til lydmåling. Alternativt krever de heving av kjøpet.

I tilsvaret den 15. mai 2019 påpeker forbrukeren at vindusglassene ikke holder kravet til støyreduksjon på $R_w + C_{tr} \geq 32 \text{ dB}$ og gjentar sine tidligere anførsler og krav. Tilsvaret er vedlagt en oversikt over hvordan leilighetens glass er merket og et utdrag fra «Glassfakta».

I et siste tilsvaret den 24. juni 2019 fremholder forbrukerne at glassene som er montert i leiligheten mangler R_w merking og er av en annen type enn det entreprenøren beskriver. Det holder heller ikke lydkrav. For øvrig gjentar forbrukerne nok en gang sine anførsler og fastholder sine krav.

Entreprenøren bekrefter den 28. juni 2018 at boligen er bygget i henhold til lydprosjektering utført av Sweco og tilfredsstillende gjeldende lydkrav.

Den 14. august 2018 gjentar entreprenøren at leiligheten er bygget i henhold til lydprosjekteringen som Sweco har utført og tilfredsstillende derfor lydkravene i TEK10,

NS8175:2012, lydklasse C. Han avviser reklamasjonen og fremhever at det ikke stilles krav om at det skal utføres lydmålinger etter at bygget er oppført. Entreprenøren påpeker videre at han har satt opp en støyskjerm mot veien og at stuevinduet i 2. etg. tilfredsstiller «*ekstra*» lydklasse med lydkrav $Rw+C_{tr} \geq 32\text{dB}$. Sweco har ikke vurdert spesielle tiltak mot flystøy.

I tilsvaret den 23. april 2019 påpeker entreprenøren at klagen ikke kan tas opp til realitetsbehandling i Boligtvistnemnda fordi forbrukerne har inngått en avtale etter avhendingsloven og kjøpt et ferdigbygd rekkehus. For øvrig fastholdes det at det ikke foreligger noen mangel da boligen er bygget som prosjektert av Sweco og i henhold til leveransebeskrivelsen hvor det på side 4 refereres til lydklasse C. Når det gjelder de to siste reklamasjonen som gjelder støy fra sisternen som er montert i veggen mellom badet og soverom nr. 1 samt trinnlyd fra naboileiligheten, anfører entreprenøren at det ikke er krav til støydemping internt i samme boenhet i lydklasse C. Entreprenøren avviser å skulle ha gitt opplysninger om at leiligheten leveres i en annen lydklasse enn det som fremkommer av kontrakten med bilag. Boligprosjektet ligger utenfor Avinors støykart og det er derfor ikke gjort tiltak mot flystøy. For øvrig påpeker entreprenøren at han har montert en støyskjerm mot veien selv om trafikken her er betydelig redusert etter en veiomlegging. Kravet om at saken ikke skal tas opp til behandling i Boligtvistnemnda opprettholdes. Dersom dette ikke tas til følge fastholder entreprenøren at kravet skal avvises da det ikke er dokumentert noen mangel.

I tilsvaret den 7. juni 2019 opprettholder entreprenøren sine tidligere anførsler og krav. Han gjentar at det bare er et vindu mot veien i stuen som har et spesielt lydkrav. Dokumentasjon på at dette vinduet er levert i henhold til det som er prosjektert er vedlagt tilsvaret.

I et siste tilsvaret den 27. august 2019 fastholder entreprenøren sine tidligere anførsler og krav. Samtidig påpeker han at dersom Boligtvistnemnda kommer til at saken skal behandles, må forbrukeren dokumentere at det foreligger en mangel ved å fremlegge den lydmålingen som Multiconsult har utført.

2.3 Nemndas synspunkter

2.3.1 Avtale inngått etter Avhendingsloven - kan Boligtvistnemnda behandle saken

Nemnda vil først ta stilling til entreprenørens anførsel om at klage skal avvises fordi avtalen er inngått etter Avhendingsloven. I utgangspunktet gjelder saken overdragelse av fast eiendom slik at lov nr. 93/1992 om avhending av fast eiendom (avhl) kommer til anvendelse.

Det følger imidlertid av avhl § 4-16 at en kjøper kan rette krav som følge av mangler, direkte mot det bakenforliggende ledd, det vil si entreprenøren. Bestemmelsen opererer med to ulike systemer for denne type krav avhengig av hvor gammel boligen er. Nemnda har fått opplyst at eiendommen ble ferdigstilt i andre halvår 2017. Forbrukeren kjøpte deretter eiendommen i januar 2018 og flyttet inn i en ny ubebodd leilighet den 9. februar 2018. Eiendommen har derfor ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet og forbrukeren kan påberope seg de gunstige reglene i Bustadoppføringslova § 37, jfr. avhl § 4-16 tredje ledd som har følgende ordlyd:

«Ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, gjeld bustadoppføringslova § 37 tilsvarende».

Konklusjon: Boligtvistnemnda kan behandle saken.

2.3.2 Trafikk- og flystøy

Forbrukerne reklamerer på generende støy fra vei- og flytrafikk den 4. april 2018. De krever utbedring evt. heving av kontrakten. Entreprenøren har avvist kravet da det ikke er dokumentert at det foreligger en mangel.

Nemnda legger til grunn at TEK10 § 13-3 «Lydisolasjon» gjelder. Dette medfører at grenseverdier minimum tilsvarende lydklasse C i NS 8175 som preakseptert ytelse, 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 fire 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. For luftlydisolering skal tallet være større enn 55 dB.

Nemnda viser til at Multiconsult har utført lydmålinger for forbrukeren, men disse er ikke fremlagt for nemnda. Målingene viser ifølge forbrukeren at *«leiligheten klarer døgngjennomsnittskravet i TEK10 med et nødsrik. Mest reddet av toleransekravet til 5 dB i slike målinger»*. Videre anføres det at Multiconsult har målt 48 dB fra fly som passerte over leiligheten. Så lenge disse målingene ikke er fremlagt, er det heller ikke dokumentert at det foreligger en mangel og forbrukeren får ikke medhold. Nemnda tar derfor ikke stilling til kravet om heving av kontrakten.

Når det gjelder forbrukernes anførsel om at entreprenøren har gitt uriktige opplysninger om støy i leiligheten før kjøpekontrakten ble inngått, har ikke nemnda tilstrekkelig informasjon til å kunne ta stilling til dette tvistepunktet.

Nemnda går heller ikke inn i en diskusjon om glasset som er levert faktisk tilfredsstillende *«ekstra»* lydisolering med lydkrav $R_w+C_{tr} \geq 32\text{dB}$. Teknisk forskrift (TEK10) stiller ikke krav til vindusglass utover at skillekonstruksjoner som vinduet er en del av, skal oppfylle boligens krav til lydisolasjon slik som anbefalt i veiledningen til første ledd i § 13-7 hvor preakseptert ytelse er lydklasse C i NS 8175:2012.

Konklusjon: Forbrukerne gis ikke medhold i kravet om utbedring på grunn av støy. Nemnda tar derfor ikke stilling til kravet om heving av kontrakten og heller ikke om entreprenøren har gitt mangelfulle opplysninger om støy i leiligheten før avtalen ble undertegnet

2.3.3 Trinnlyd og støy fra sisternen i vegg mellom bad og soverom

I januar 2019 reklamerer forbrukerne på støy fra sisternen som er montert i vegg mellom badet og soverom nr. 1 samt trinnlyd fra naboileiligheten. De krever utbedring. Entreprenøren har avvist kravet da det ikke er dokumentert at det foreligger en mangel.

Konklusjon: Da det heller ikke i dette tvistepunktet er fremlagt dokumentasjon som underbygger forbrukerens krav, får forbrukeren ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukerne gis ikke medhold i kravet om utbedring evt. heving av kontrakten.

- Nemnda tar ikke stilling til om entreprenøren har gitt mangelfulle opplysninger om støy i leiligheten før avtalen ble undertegnet.
- Forbrukerne får ikke medhold i kravet om utbedring av støy fra sisternen og trinnlyd fra naboileilighet.