

Protokoll i sak 1439/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 7. mai 2024

Saken gjelder: Støy i leilighet pga. feil beslagsløsning i fasaden.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren inngikk den 7. januar 2022 kontrakt med entreprenøren om kjøp av en borettslagsleilighet som er under oppføring.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 3 avtalt til kr 6 800 000 inkludert merverdiavgift.

Leiligheten overtas ved overtakelsesforretning den 25. februar 2022 uten at det omtvistede forholdet er inntatt i protokollen.

Den 19. januar 2023 reklamerer forbrukeren over uakseptabelt støynivå i leiligheten. Han viser til TEK17 §13-6 (1) som sier at "*Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk [.....] og kan oppfylles ved å tilfredsstillende lydklasse C i Norsk Standard 8175:2012*". Støyen er mest plagsom i soverommene og særlig fremtredende ved nedbør. Forbrukeren anfører at støyen mest sannsynlig skyldes den valgte beslagsløsningen i fasaden. Reklamasjonen er fremsatt rettidig etter at forbrukeren ble klar over denne mangelen i november 2022. Forbrukeren krever at entreprenøren foretar retting.

Entreprenøren avviser reklamasjonen og kravet om retting den 6. mars 2023 fordi forholdet ikke utgjør en mangel samt at det er reklamert for sent. Han vedlegger et notat fra en akustikkrådgiver som konkluderer med "*Vår faglige vurdering er at forholdet ikke kan kategoriseres som et avvik i forhold til krav som er stilt til lydforhold i Byggteknisk forskrift*".

I en e-post til entreprenøren dagen etter, gjentar forbrukeren sine anførsler og fastholder kravet om retting.

Partene kommer ikke til enighet og forbrukeren fremmer saken for Boligtvistnemnda den 21. april 2023. Vedlagt klagen er forbrukerens redegjørelse av fakta.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 22. mai 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 16. juni 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 16. august 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvar den 18. august 2023. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren oversender lydrapport den 12. mars 2024.

Entreprenøren inngir tilsvar den 2. april 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir et siste tilsvar den 4. april 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvar den 11. april 2024. Hans anførsler er inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova gjelder for kontrakten som ble inngått den 7. januar 2022. Forbrukeren kjøpte da en borettslagsleilighet under oppføring som ble overtatt ved overtakelsesforretning den 25. februar 2022. Det omtvistede forholdet er ikke inntatt i protokollen.

Twisten dreier seg om støy i leiligheten som kommer av at nedbør treffer beslag i fasaden. Årsaken anføres å være den valgte beslagsløsningen. Forbrukeren reklamerte over forholdet den 19. januar 2023. Entreprenøren avviste reklamasjonen den 6. mars 2023 da forholdet ikke utgjør en mangel samt at det er reklamert for sent.

Partenes anførsler og krav fastholdes i senere tilsvar.

2.2 Partenes anførsler

Høsten 2022 (november) og i tiden deretter, opplever forbrukeren uakseptabelt støynivå i leiligheten i forbindelse med nedbør som treffer beslag i fasaden. Han reklamerte over forholdet den 19. januar 2023 og viser til TEK17 §13-6 (1) som sier at *"Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer so oppholder seg i byggverk [.....] og kan oppfylles ved å tilfredsstille lydklasse C i Norsk Standard 8175:2012"*. Støyen er mest plagsom i soverommene og forbrukeren anfører at årsaken mest sannsynlig er den valgte beslagsløsningen. Forbrukeren krever at entreprenøren foretar retting.

Entreprenøren avviser reklamasjonen og kravet om retting, den 6. mars 2023 fordi forholdet ikke utgjør en mangel samt at det er reklamert for sent. Han vedlegger et notat fra en akustikkrådgiver som konkluderer med *"Vår faglige vurdering er at forholdet ikke kan kategoriseres som et avvik i forhold til krav som er stilt til lydforhold i Byggteknisk forskrift"*.

I mars 2024 fremlegger forbrukeren en lydrapport som bla. konkluderer med:

"Det er problematisk å finne grenseverdier som målt lydnivå kan sammenlignes med" og "Selv om det ikke foreligger en konkret grenseverdi for denne type støykilde, så er registrerte maksimalnivåer høyere enn både grenseverdi for lyd fra tekniske installasjoner (klasse C, $L_{pAF,max} \leq 32dB$), og det folkehelseinstituttet har avdekket gir økt sannsynlighet for lettere søvn og oppvåkninger".

Entreprenøren kommenterer rapporten den 2. april 2024. Han skriver bla. at funksjonskravet til lydforhold i TEK17 er overholdt slik det også står i rapporten, og leiligheten er derfor forskriftsmessig. Avisningen fastholdes.

Forbrukeren krever også at utgiftene til lydrapporten på kr 41 235,75 dekkes av entreprenøren. Kravet avvises av entreprenøren.

Partenes anførsler og krav fastholdes, og partene kommer derfor ikke til enighet. Forbrukeren fremmer derfor saken for Boligtvistnemnda den 21. april 2023.

2.3 Nemndas synspunkter

Regndråper som treffer beslag i fasaden på boligblokka, forårsaker støy i leiligheten. Forbrukeren krever at entreprenøren foretar retting av beslagsløsningen slik at støynivået reduseres. Entreprenøren har avvist at forholdet utgjør en mangel. Forbrukeren har også reklamert for sent.

Hvorvidt støy i leiligheten fra vanndråper som treffer beslag på fasaden i boligblokka, utgjør en mangel må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at *«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krav som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§7, 9 og 13. [.....]»*

Det rettslige utgangspunktet må være at støy i leiligheten som skyldes regndråper som treffer beslag, skal tilfredsstillende kravene i TEK17 § 13-6 som sier at *"Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk [.....] og kan oppfylles ved å tilfredsstillende lydklasse C i Norsk Standard 8175:2012"*.

Nemnda viser først til notatet fra entreprenørens akustikkrådgiver, som konkluderer med at *"Forholdet ikke kan kategoriseres som et avvik i forhold til krav som er stilt til lydforhold i Byggteknisk forskrift"*.

Nemnda viser videre til rapporten fra forbrukerens akustikkrådgiver som også fremhever at *"Det er problematisk å finne grenseverdier som målt lydnivå kan sammenlignes med"*.

Imidlertid påpeker denne rådgiveren også:

"Selv om det ikke foreligger en konkret grenseverdi for denne type støykilde, så er registrerte maksimalnivåer høyere enn både grenseverdi for lyd fra tekniske installasjoner (klasse C, $L_{pAF,max} \leq 32dB$), og det folkehelseinstituttet har avdekket gir økt sannsynlighet for lettere søvn og oppvåkninger".

Nemnda vil fremheve at kravene i TEK17 § 13-6 er generelle funksjonskrav. Det betyr at lydforholdene skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i boligen.

Imidlertid inneholder regelverket mer spesifikke krav for enkelte støykilder. Ett slikt krav er grenseverdien for lyd fra tekniske installasjoner og utendørs lydkilder som er anbefalt i NS8175:2012 klasse C. Disse kravene forutsetter at grenseverdiene for støyen er døgnkontinuerlig. Nemnda vil fremheve at sporadisk støy som skyldes *"vær og vind"*, herunder nedbør, i utgangspunktet ikke kan kategoriseres som denne type støy. Det vil derfor være vanskelig å bedømme støy som forbrukeren opplever i forhold til gjeldende spesifikke krav. Dette bekreftes ved at forbrukeren i september 2023 ba om at saken stilles i bero i påvente av værforhold som gjør at støyproblemet er tydelig og lydmålingene ble derfor ikke utført før ca. fem måneder senere den 23. februar 2024.

Dette innebærer at nemnda må avgjøre spørsmålet på bakgrunn av det generelle funksjonskravet i TEK17 § 13-6.

Selv om målt maksimal støyverdi i leiligheten på 40 dB er betydelig høyere enn anbefalt verdi på 32 dB (3 dB er en teoretisk dobling av lyden), vil nemnda fremheve at overskridelsen kun skjer sporadisk.

Nemndas vil også bemerke at beslagsløsningen som er vist på fremlagte detaljsnitt, er en normal håndverksmessig utførelse. Sporadisk lyd fra vandrdåper som treffer beslaget er et velkjent lydfenomen som forbrukeren i praksis må tåle.

Etter en samlet vurdering kommer nemnda til at forholdet ikke utgjør en mangel og nemnda behøver derfor ikke å ta stilling til om det er reklamert for sent.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjon:

- Forbrukeren får ikke medhold da det ikke foreligger en mangel og nemnda behøver derfor ikke å ta stilling til om det er reklamert for sent.