

Protokoll i sak 1451/2023

for

Boligtvistnemnda

Dato: 7. mai 2024

Saken gjelder: Støy fra ventilasjonsanlegg i leilighet.

1. Sakens faktiske sider

Partene har inngått kontrakt som gjelder kjøp av leilighet i en boligblokk. Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg og ventilasjonsaggregatet er plassert i himlingen i gangen utenfor soverom nr. 2.

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 23. september 2022. Hverken kontrakt eller overtagelsesprotokoll er fremlagt for nemnda.

Den 11. oktober 2022 reklamerte forbrukeren over støy fra ventilasjonsanlegget. Hun har målt 49 dB på soverom nr. 2 når ventilasjonsanlegget er innstilt på "Home" funksjon. Ved bruk av varmpumpe/air-condition, er støynivået 53 dB. Nattesøvnen blir forstyrret av det høye støynivået og hun krever at entreprenøren foretar lydisolerende tiltak evt. flytter ventilasjonsaggregatet.

Den 12. oktober 2023 foretar entreprenøren en befaring i leiligheten og foretar lydmålinger som viser ca. 26-28 dB i soverom nr. 2. I og med at kravet er 30 dB, avviser entreprenøren at det foreligger en mangel. Entreprenøren bemerker imidlertid at viftekonvektoren sto innstilt på høyeste nivå og tilfører unødvendig støy. Han endret derfor innstillingen til "Auto", noe som vil regulere vifte og temperatur slik at støynivået reduseres. Entreprenøren vil også som "goodwill", be ventilasjonsfirmaet foreta en justering av ventilasjonsanlegget for å redusere støynivået.

Senere har entreprenøren foretatt flere justeringer av ventilasjonsanlegget og anfører at kravene til luftmengder og lyd i TEK 17 er oppfylt. Forbrukeren er fortsatt ikke fornøyd med hverken støynivået eller luftkvaliteten (**s. 5-7**). I oktober 2023 rekvirerer hun derfor en akustikkrådgiver som utfører lydmålinger i leiligheten.

I rapporten datert den 6. oktober 2023, oppsummerer lydkonsulenten følgende:

"NS 8175:2012 sier at i enkelte mindre avgrensede rom, som kjøkken, toalett, bad og tilsvarende, aksepteres 5 dB høyere lydtryknivå. Gang vurderes som en tilsvarende romtype, og kravet er $L_{p,AT} \leq 35$ dB.

Målt lydnivå i gang fra ventilasjonsanlegget er $L_{p,AT} = 38$ dB. Måleresultatet tilfredsstillende ikke grenseverdiene gitt i NS 8175:2012 klasse C. Resultatet er påvirket av bakgrunnsstøy i rommet uten betydning for måleresultatet. Det er påvist forstyrrende komponenter i gang fra ventilasjonsstøyen i 1/1 oktavbåndene (250 Hz), 2000 Hz og 4000 Hz. Måling er utført med lukkede dører mot alle andre rom.

Målt lydnivå i soverom nr. 2 fra ventilasjonsanlegget er $L_{p,AT} = 26$ dB. Måleresultatet tilfredsstiller grenseverdiene gitt i NS 8175:2012 klasse C. Resultatet er påvirket av bakgrunnsstøy i rommet uten betydning for måleresultatet. Måling er utført med lukket dør mellom gang og soverom nr. 2.

Det er ikke påvist rentoner etter ISO 1999-2 Annex D i noen av rommene."

På grunn av at måleresultatet i gangen ikke tilfredsstiller lydkravet, utfører entreprenøren retting. Ny lydmåling og tredjepartskontroll av luftmengder foretatt den 12. januar 2024 viser at alle forskriftskrav nå er tilfredsstilt og entreprenøren avviser forbrukerens krav om retting da det ikke lenger foreligger en mangel.

Forbrukeren fastholder imidlertid at retting ikke er tilfredsstillende utført. Bla. anføre hun at luken til ventilasjonsaggregatet er vanskelig å åpne/lukke, måling av lyd og luftmengder baserer seg på grenseverdier og døren mellom soverom nr. 2 og gangen må være lukket for å tilfredsstille lydkrav på soverommet.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 18. juli 2023 med krav om retting og dekning av kr 32 500 for lydrapport.

Entreprenøren inngir tilsvar den 1. februar 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Det forutsettes at Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen som ikke er fremlagt for nemnda.

Forbrukeren har kjøpt blokkleilighet som har balansert ventilasjonsanlegg med ventilasjonsaggregatet plassert i himlingen i gangen utenfor soverom nr. 2.

Leiligheten ble overtatt ved overtagelsesforretning den 23. september 2022. Hverken kontrakt eller overtagelsesprotokoll er fremlagt for nemnda.

I oktober 2022 reklamerte forbrukeren over støy fra ventilasjonsanlegget og krevde at entreprenøren foretar lydisolerende tiltak evt. flytter ventilasjonsaggregatet. Entreprenøren avviste i all hovedsak kravet, men gjorde enkelt utbedringer/justeringer av ventilasjonsanlegget.

Twisten dreier seg om hvorvidt det fortsatt er mangler ved ventilasjonsanlegget når det gjelder lyd, luftmengder, åpning/lukking av aggregatdøren og plassering av aggregatet.

Partene ikke kommer til enighet og den 18. juli 2023 fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda med krav om retting og dekning av utgifter til lydrapport med kr 32 500.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren fremhever at hun har kjøpt en ny leilighet hvor ventilasjonsanlegget har mangler bla. på grunn av for høy lyd fra ventilasjonsaggregatet som er plassert i himlingen i gangen utenfor det ene soverommet. Hun krev er at entreprenøren foretar retting og betaler for lydmålingen som hun har fått utført. Entreprenøren har avvist kravet da ny lydmåling og innregulering av luftmengder dokumenterer at det ikke foreligger mangler.

2.3 Nemndas synspunkter

a) støy fra ventilasjonsanlegg

Forbrukeren krever at entreprenøren foretar retting slik at lyd og luftmengder tilfredsstillende krav i TEK17 selv om døren mellom soverom nr. 2 og gangen er åpen. Entreprenøren har avvist kravet da forholdene ikke utgjør mangler.

Hvorvidt de ovennevnte forholdene utgjør mangler, må avgjøres etter buofl § 25 som fastslår at (1) «Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13 og (2) «Mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov [.....]».

Nemnda vil først ta stilling til om lydkravet i TEK17 som forutsettes å gjelde, er oppfylt og viser til § 13-6 hvor det i første ledd står:

"Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Krav til lydforhold gjelder ut fra forutsatt bruk, og kan oppfylles ved å tilfredsstillende lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper."

Nemnda viser først til lydmålingen som ble utført i oktober 2023. Her konkluderes det med at "målt lydnivå i gang fra ventilasjonsanlegget tilfredsstillende ikke grenseverdiene gitt i NS 8175:2012". Entreprenøren foretar deretter retting.

Forbrukeren er imidlertid ikke fornøyd og foretar en ny lydmåling den 12. januar 2024. Her konkluderes det med at "Målt lydnivå i gang fra ventilasjonsanlegget er $L_{p,AT} = 34$ dB. Måleresultatet tilfredsstillende grenseverdiene gitt i NS8175:2012, klasse C". Riktignok påpeker lydkonsulenten at "det er påvist en minimal forstyrrende komponent i ventilasjonsstøyen i 1/1 oktavbåndet 250 Hz." Etter nemndas oppfatning utgjør ikke denne "forstyrrende komponenten" på 0,6 dB en mangel da en utbedring ikke vil være hørbar. Nemnda vil også påpeke at det i forskriftsteksten er oppgitt at kravene "kan" men ikke "skal" oppfylles.

Nemnda vil også bemerke at det i forskriftsteksten står at krav til lydforhold gjelder ut fra "forutsatt bruk". Nemnda forutsetter at soveromsdøren skal være lukket når rommet er i bruk (når noen sover der) og forbrukeren kan derfor ikke få medhold i at døren mellom soverom nr. 2 og gangen skal være åpen for å tilfredsstillende lydkraven som er ulike for disse to rommene når de brukes som forutsatt.

Når det gjelder innregulerte luftmengder i leiligheten, vil nemnda bemerke at innreguleringsprotokollen viser at luftmengdene tilfredsstillende kravene som er gitt i TEK17 § 13-2.

Avslutningsvis vil nemnda bemerke at forbrukerens anførsel om at lydkravene ikke er tilfredsstillende når ventilasjonsanlegget trekker på maksimal effekt i forbindelse med bruk av dusj og ved koking/steking, ikke kan føre fram. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon som underbygger denne anførselen og kravet i forskriften gjelder ut fra "forutsatt bruk". Det må derfor påregnes noe mer støy i forbindelse med den bruken som forbrukeren beskriver.

b) Åpning og lukking av inspeksjonsluke til ventilasjonsaggregat

Forbrukeren anfører at luken til ventilasjonsaggregatet er vanskelig å åpne/lukke og krever retting. Entreprenøren har avvist kravet da forholdet ikke er en mangel.

Nemnda finner at dette forholdet ikke er godt nok dokumentert til at forbrukeren kan få medhold. Det skal også påpekes at åpning og lukking av inspeksjonsluken kun skal foretas noen svært få ganger i løpet av året.

c) Utgifter til lydmåling

Forbrukeren krever at entreprenøren dekker utgiftene hun har hatt til lydmåling som ble gjort i januar 2024 med kr 32 500. Entreprenøren har ikke kommentert kravet.

Buofl § 32 fjerde ledd første punktum inneholder regler om utgifter som forbrukerne har pådratt seg i forbindelse med påvisning av en mangel. Her står det: «*Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga*». Som det framgår av bestemmelsen, er entreprenøren forpliktet til å betale forbrukerne for utgifter til «*konstatering*» av mangelen. Det er naturlig å tolke regelen slik at det må framstå som naturlig eller rimelig (eventuelt «*nødvendig*») at forbrukerne pådro seg de aktuelle omkostningene. I forliggende sak er det denne problemstillingen som skal drøftes.

Når det gjelder forbrukernes utgifter til lydmålingene som ble utført i oktober 2023, finner nemnda at vilkårene i buofl § 32 fjerde ledd første punktum er oppfylt. Årsaken er at entreprenøren har foretatt retting basert på denne lydrapporten og skal derfor betale kr 32 500 inkludert merverdiavgift til forbrukeren.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får ikke medhold da forskriftskravene til både lyd fra ventilasjonsanlegget og luftmengder er oppfylt.
- Forbrukeren får ikke medhold i kravet om utbedring av inspeksjonsluke til ventilasjonsanlegget
- Forbrukeren får medhold i kravet dekning av utgifter til lydmåling utført i oktober 2023.