

Protokoll i sak 1473/2024

for

Boligtvistnemnda

Dato: 7. mai 2024

Saken gjelder: Reklamasjon på grunn av støy fra vaskeplass i felles garasjekjeller.

1. Sakens faktiske sider

Partene inngikk den 12. mai 2020 «Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført» - Byggblankett 3427 - som gjelder kjøp av en leilighet (eierseksjon 52 i hus B) i et leilighetsbygg med flere leiligheter. Leiligheten ligger i første etasje over et underjordisk felles parkeringsanlegg.

Vederlaget er i kontraktens pkt. 5.1 avtalt til kr 4 600 000.

Vedlegg til kontrakten er en leveransebeskrivelse og salgsprospekt hvor det på side 122 og på side 125 bla. står: *"I garasjekjeller leveres felles vaskeplass til personbil. Vannuttak med varmt og kaldt vann. Høytrykkspyler og støvsuger montert på vegg. [...] Adkomst og nedkjøring til garasjeanlegget er planlagt ved hus B, se utomhusplan"*.

Leiligheten ble overtatt uten merknader ved overtagelsesforretning den 13. desember 2021.

Fra og med overtagelsen opplevde forbrukerne støy i leiligheten til alle døgnets tider, men klarte ikke å identifisere støykilden. Støyen opplevdes sterkest under barnerommet, hvor forbrukernes ett år gamle datter sov og ble vekket av den aktuelle støykilden. Senere oppdaget forbrukeren at en vaskeplass med tilhørende veggmontert høytrykkspyler, var etablert i parkeringsanlegget under leiligheten. Etter oppfordring fra styret i sameiet reklamerte forbrukeren over støy fra vaskeplassen den 29. mars 2022. Entreprenøren erkjente at forholdet utgjorde en mangel og foretok retting den 1. april 2022. Forbrukerne krevde at høytrykkspyleren skulle demonteres fra veggen og plasseres på gulvet. Entreprenøren etterkom ikke dette ønsket, men monterte vibrasjonsdempere mellom høytrykkspyleren og veggen for å redusere støy i forbrukerens leilighet. Forbrukeren ga entreprenøren tilbakemelding om at dette dessverre ikke hjalp. Deretter engasjerte entreprenøren en lydkonsulent for å gjennomføre en lydmåling samt få avklart hva som måtte gjøres av tiltak for å redusere lydnivået ved bruk av høytrykksvaskeren. Lydrapporten datert 30. juni 2022 viser at lydnivået var utenfor anbefalte grenseverdier. Entreprenøren gjennomførte derfor ytterligere tiltak, bl.a. ved å montere en kasse rundt høytrykksvaskeren som skulle minimere lyd. Ettersom forbrukerne var av den oppfatning at tiltaket ikke bedret lydnivået, ble den veggmonterte høytrykksvaskeren i desember 2022 frakoblet og erstattet med en frittstående høytrykksvasker med lavt DB-nivå. Det ble også etterisolert over himling, plate i himlingen ble byttet ut med plater med 30 mm lydplater og det ble montert ekstra klammer på vannrør som ligger over himling. Tiltakene som ble gjort etter første lydmåling var etter entreprenørens forståelse vellykkede, noe forbrukeren også bekreftet.

I april 2023 ga forbrukerne imidlertid entreprenøren beskjed om at lydnivået fortsatt var sjenerende. Det ble da foretatt en ny befaring hvor det ble oppdaget at sameiet v/styret hadde festet den frittstående høytrykksvaskeren til veggen, noe som antas å være årsaken til at lydnivået igjen ble forverret. Det ble da bestilt en ny lydrapport, datert 07. desember 2023, hvor det fremkommer at *"Støynivået fra vaskestasjonen under H0101 [eierseksjon 52 i hus B] er betydelig redusert. Det er av og til kortvarige lyder over grenseverdier, som kan være sjenerende"*.

Forbrukeren fremhever at dette støynivået som har vedvart i en lang periode, har påvirket hele familien negativt. Særlig påpeker han at det har påført familien søvnløse netter da deres datter våknet av støy fra høytrykksvaskeren. Forbrukeren har ved flere anledninger ytret ønske om å fjerne støykilden (ikke veggmontert, men frittstående høytrykksvasker), men entreprenøren har hevdet at det ikke foreligger en mangel så lenge støyreduserende tiltak har ført til at gjeldende støykrav er oppfylt. Entreprenøren påpeker at han har bedt sameiet v/styret om å fjerne veggmonteringen av høytrykksvaskeren uten at det er etterkommet.

Etter forbrukeres oppfatning utgjør forholdet er en mangel fordi resultatet ikke er i samsvar med det som er avtalt. Han viser til prospektet, hvor det riktignok kommer frem at det vil være en vaskehall i garasjekjelleren som er tilgjengelig for beboere, men ikke hvor/hvordan plasseringen vil påvirke forbrukerens leilighet. Boligen er derfor ikke i samsvar med avtalen på dette punkt og det foreligger dermed en mangel, jf. buofl § 25 (1).

Det foreligger også en mangel på grunn av entreprenørens manglende opplysninger før kontraktsinngåelsen, jf. buofl § 26, og fordi entreprenøren har gitt uriktige opplysninger i forbindelse med markedsføringen. Dette har vært medvirkende til at forbrukeren kjøpte boligen til den avtalte prisen, jf. buofl § 27.

Forbrukerne krever retting/fjerning av høytrykksvaskeren innen 30 dager etter han sendte brev til entreprenøren den 29. november 2023, jf. buofl § 32. Dersom mangelen ikke er rettet innen fristen, krever forbrukeren prisavslag/erstatning tilsvarende mulig verditap på 10-15% av vederlaget, jf. buofl § 35. Forbrukeren fremhever at det er entreprenøren som har påført ham risikoen for verditapet uten hans samtykke.

Forbrukeren krever også kr 150 000 for tort og svie fordi entreprenøren bevisst har latt støynivået ligge over tillatt grenseverdi i en periode på seks til sju måneder. Dette har ført til belastning i form av søvnmangel med en baby på ett år i leiligheten. Samtidig har det gitt begrenset mulighet for bruk av hjemmekontor som familien er avhengig av i forbindelse med henting/levering i barnehage.

Entreprenøren har bekreftet at han vil utbedre lydnivået dersom det er nødvendig, slik at det er innenfor grenseverdiene. Han avviser derfor forbrukerens krav om prisavslag/erstatning og krav om dekning for tort og svie. Videre fastholder entreprenøren at han ikke har gitt forbrukeren manglende og/eller uriktige opplysninger knyttet til kontrakten, jf. buofl §§ 26 og 27. Det foreligger derfor ingen mangel og heller ikke noe økonomisk tap, jf. buofl §§ 35 og 36

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 11. januar 2024 med krav om prisavslag lik leilighetens verdiminus på kr 690 000 og kr 150 000 i erstatning for tort og svie.

Entreprenøren inngir tilsvaret den 25. januar 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 28. januar 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Entreprenøren inngir tilsvaret den 15. februar 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

Forbrukeren inngir tilsvaret den 16. februar 2024. Hans anførsler er i hovedsak inntatt nedenfor under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Bustadoppføringslova (buofl) gjelder for avtalen - Byggblankett 3427 - som partene inngikk den 12. mai 2020.

Forbrukeren kjøpte da eierseksjon nr. 52 som er en av flere leiligheter i hus B. Leiligheten ligger i første etasje over et underjordisk felles parkeringsanlegg hvor det er etablert en bilvaskeplass.

Leiligheten ble overtatt uten merknader ved overtagelsesforretning den 13. desember 2021.

Fra og med overtagelsen opplevde forbrukeren støy i leiligheten, men klarte ikke å identifisere støykilden. Senere oppdaget han at støyen kom fra vaskeplassen i parkeringsanlegget under leiligheten. Forbrukeren reklamerte over forholdet den 29. mars 2022. Entreprenøren har erkjent at en veggmontert høytrykksvasker var støykilden og foretatt retting ved to anledninger i form av støydempende tiltak. Lydmåling etter siste retting viser at *"Støynivået fra vaskestasjonen under H0101 [eierseksjon 52 i hus B] er betydelig redusert. Det er av og til kortvarige lyder over grenseverdier, som kan være sjenerende"*.

Forbrukeren krever at støykilden skal fjernes (veggmontert høytrykksvasker erstattes med frittstående høytrykksvasker), men entreprenøren hevder at det ikke foreligger en mangel så lenge støyreducerende tiltak fører til at gjeldende støykrav er oppfylt.

Tvisten dreier seg om hvorvidt det foreligger en mangel fordi vaskeplassens plassering og lyd fra høytrykksvaskeren ikke er i samsvar med det som er avtalt, jf. buofl § 25 (1). Det anføres også at entreprenøren har gitt manglende og/eller uriktige opplysninger som var medvirkende til at forbrukeren kjøpte boligen til den avtalte prisen, jf. buofl §§ 26 og 27. Forbrukeren krever derfor erstatning/prisavslag på kr 690 000 samt kr 150 000 i erstatning for tort og svie jf. buofl § 35.

Entreprenøren har bekreftet at han skal utbedre lydnivået slik at det er innenfor grenseverdiene, men avviser forbrukerens krav om prisavslag/erstatning og krav om dekning for tort og svie.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 11. januar 2024 med krav som nevnt ovenfor.

2.2. Krav om erstatning/prisavslag pga. støy og vaskeplassens plassering

2.2.1 Partenes anførsler

Forbrukeren påpeker at støy fra vaskeplassen under leiligheten har vedvart i en lang periode (750 dager) og har påvirket hele familien negativt. Særlig fremhever han at det har påført familien søvnløse netter da deres datter våknet av støy fra høytrykksvaskeren på vaskeplassen under leiligheten. Forbrukeren har ved flere anledninger krevd å få fjernet støykilden (veggmontert høytrykksvasker erstattet med frittstående høytrykksvasker), men entreprenøren har hevdet at det ikke foreligger en mangel så lenge støyreducerende tiltak har ført til at gjeldende støykrav er oppfylt. Vaskeplassens plassering har hele tiden vært kjent for forbrukeren.

Forbrukeren er uenig og viser til prospektet. Her står det riktig nok, at det vil være en vaskeplass i garasjekjelleren som er tilgjengelig for beboere, men ikke hvor/hvordan plasseringen vil påvirke forbrukerens leilighet. Boligen er derfor ikke i samsvar med avtalen på dette punkt og det foreligger dermed en mangel, jf. buofl § 25 (1).

Det foreligger også en mangel på grunn av entreprenørens manglende opplysninger før kontraktsinngåelsen, jf. buofl § 26, og fordi entreprenøren har gitt uriktige opplysninger i forbindelse med markedsføringen som var medvirkende til at forbrukeren kjøpte boligen til den avtalte prisen, jf. buofl § 27.

Forbrukerne krever prisavslag/erstatning på kr 690 000 tilsvarende mulig verditap på 15% av vederlaget og kr 150 000 for tort og svie fordi entreprenøren bevisst har latt støynivået ligge over tillatt grenseverdi i en periode på seks til sju måneder (750 dager).

Entreprenøren har bekreftet at han vil utføre lydreduserende tiltak dersom lydnivået ikke er innenfor grenseverdiene. Han avviser imidlertid forbrukerens krav om prisavslag/erstatning da det etter utbedring ikke lenger foreligger en mangel og det er heller ikke dokumentert noe økonomisk tap.

Da partene ikke kommer til enighet, fremmer forbrukeren saken for Boligtvistnemnda den 11. januar 2024 med krav som nevnt ovenfor.

Partenes anførsler og krav gjentas i senere tilsvaer.

2.2.2 Nemndas synspunkter

Forbrukeren anfører at plassering av en vaskeplass i parkeringsanlegget direkte under hans leilighet og støy fra en høytrykksvasker, utgjør mangler fordi dette ikke er i samsvar med det som er avtalt. Han krever derfor prisavslag/erstatning på kr 690 000 (15% av vederlaget) som skal dekke et mulig verditap som entreprenøren har påført forbrukeren uten hans samtykke. Entreprenøren har avvist kravet.

Hvorvidt forholdet utgjør en mangel ved entreprenørens leveranse, må avgjøres etter buofl § 25 første ledd som fastslår at:

«Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følger av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.»

Nemnda viser til salgsprospekt hvor det på side 122 og på side 125 bla. står: "I garasjekjeller leveres felles vaskeplass til personbil. Vannuttak med varmt og kaldt vann. Høytrykkspyler og

støvsuger montert på vegg. [...] Adkomst og nedkjøring til garasjeanlegget er planlagt ved hus B, se utomhusplan".

Etter at forbrukeren reklamerte har entreprenøren ved to anledninger utført retting og deretter foretatt lydmålinger. Nemnda viser til den siste lydrapporten fra 7. desember 2023, hvor det fremkommer at *"Støynivået fra vaskestasjonen under H0101 [eierseksjon 52 i hus B] er betydelig redusert. Det er av og til kortvarige lyder over grenseverdier, som kan være sjenerende"*. I en e-post til entreprenøren samme dag skriver lydkonsulenten: *"Det kan være at festet av høytrykkspyleren i veggen er problemet"*.

Entreprenøren har etter dette bekreftet at han vil utføre ytterligere lyddempende tiltak dersom en ny lydmåling utført etter at sameiet har fjernet høytrykksspyleren fra veggen, viser at lydnivået fortsatt er utenfor anbefalte grenseverdier. Utskifting av den veggmonterte høytrykksspyleren med en frittstående modell er imidlertid ikke entreprenørens ansvar.

Nemnda viser til salgsprospektet hvor det riktig nok står at *"[...] Høytrykkspyler og støvsuger montert på vegg. [...]"*, og kommer til at en frittstående høytrykksvasker istedenfor en veggmontert, ikke føre til noen vesentlig ulempe for brukerne av vaskeplassen. Dette alternativet utgjør en mindre vesentlig endring som mest sannsynlig vil føre til at problemet med lyd i forbrukerens leilighet elimineres. Etter nemndas syn er endringen innenfor det handlingsrommet som entreprenøren har. Nemnda vil også påpeke at plassering av høytrykksspyleren enten på veggen eller på gulvet, er ett forhold mellom forbrukeren og sameiet.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i sitt krav. Nemnda vil avslutningsvis bemerke at forbrukeren ikke har dokumentert noe økonomisk verditap, men at det her dreier seg om ett fremtidig mulig tap som er anslått til 15% av vederlaget.

2.3. Krav om erstatning for "tort og svie"

2.3.1 Partenes anførsler

Forbrukeren krever kr 150 000 somtilsvarende dagmulkt à kr 200 i 750 dager, fordi entreprenøren i denne perioden har påført forbrukerens familie støy fra vaskeplassen som er over tillatte grenseverdier. Entreprenøren avviser kravet da det ikke er påvist noe økonomisk tap.

2.3.2 Nemndas synspunkter

Nemnda finner det klart at kravet ikke kan nå fram.

Lydmålinger viser at det i forbindelse med bruk av høytrykksvaskeren i perioden fra overtagelsen fram til retting, har vært et lydnivå i leiligheten over grenseverdiene.

Etter at forbrukeren reklamerte første gang i mars 2022 ble det foretatt en ikke vellykket utbedring i april samme år. Målt ekvivalent lydnivå var da 36 dB (krav er ≤ 30 dB).

Deretter ble det foretatt ytterligere lydreduserende tiltak i desember 2022 m/bla. ny frittstående høytrykksvasker hvoretter forbrukeren bekreftet at lydproblemet i leiligheten nå var løst.

I april 2023 reklamerte forbrukeren på nytt over støy fra vaskehallen. Det ble da oppdaget at den frittstående høytrykksvaskeren nå var blitt montert på veggen. En ny lydmåling ble utført

i desember 2023. Målt ekvivalent lydnivå var da 27 dB (krav er ≤ 30 dB), men det er av og til kortvarige lyder over grenseverdier, som kan være sjenerende. Disse er målt til 36 dB.

Nemnda bedømmer entreprenøren ikke er meget å bebreide for avviket. Han har utført lyddempende tiltak og bekreftet at han vil gjøre ytterligere tiltak dersom det er nødvendig.

Etter nemndas syn foreligger det derfor verken et rettslig relevant verditap eller grunnlag for erstatning av økonomisk tap, jf. buofl § 36 jf. § 35. Forbrukeren får derfor ikke medhold i sitt krav.

Konklusjon: Forbrukeren får ikke medhold i krav om erstatning for tort og svie på kr 150 000.

3. Nemnda har kommet frem til følgende enstemmige konklusjoner:

- Forbrukeren får ikke medhold i sitt krav om prisavslag/erstatning.
- Forbrukeren får ikke medhold i krav om erstatning for tort og svie.