

Reklamasjon på grunn av dårlig lydisolering



En av de største forskjellene mellom frittstående boliger og leiligheter i boligkompleks, er at ved førstnevnte så kjenner du ihvertfall dem du hører.

Av advokat Trond Wåland
trond@advokatsylte.no

Mange klager over at de hører naboen fra egen leilighet, og reklamerer overfor selger på dette grunnlag.

Både ved kjøp av ny og brukt bolig, kan det bli aktuelt å reklamere over dårlig lydisolering. Først og fremst gjelder dette i forhold til lyder som kommer fra naboelilighet.

Ny og brukt bolig

Ved kjøp av brukt bolig, så er det viktig å merke seg at taks menn ikke foretar lyd målinger når det lages boligsalgsrapport. Det vil derfor være tidligere eier selv som må opplyse om dette, dersom lyd gjennomtrengningen er så omfattende at en vanlig kjøper forventer å få opplysninger om den før handelen. Dersom selger holder tilbake slik viktig informasjon, vil kjøper kunne gjøre gjeldende krav som prisavslag, erstatning og i mer alvorligere tilfeller også heving av hele handelen.

For kjøp av ny bolig, så er regelverket strengere for selgers del. Her kreves det at byggforskriftene og standarder fra byggetidspunktet er fulgt. Dersom regelverket ikke er fulgt, vil kjøper kunne kreve at selger utbedrer feilen. Dersom dette ikke blir gjort, så kan kjøper på samme måte som ved bruksalg, kreve prisavslag, erstatning og eventuelt kreve hele handelen omgjort.

Generelle krav til støybeskyttelse

Etter byggforskriftene § 8-42 stilles det flere generelle krav til bygninger som skal benyttes til beboelse. Således stilles det krav om at utførelsen må være slik at beboerne sikres mot støy som hindrer hvile og rekreasjon, reduserer

søvnkvalitet eller utløser stressreaksjoner.

Forskjellen mellom luft- og trinnlyd

I byggforskriftene skilles det mellom luft- og trinnlyd. Det førstnevnte er lyd som beveger seg gjennom lufta (for eksempel tale) og sistnevnte er lyd som mekanisk beveger seg gjennom materialer (for eksempel trinnene fra en person som går i etasjen over).

Luftlyd

Etter byggforskriftene skal bygninger være slik utformet og konstruert slik at luftlydpåkjenning ved normal tiltenkt bruk i ett brukerområde ikke fører til vesentlig støyplage for brukere i annet brukerområde eller på omliggende arealer. Dette gjelder også mellom rom i egen leilighet. Således kreves det også noe lydisolering mellom soverom og stue i samme boenhet.

I mange tilfeller kan bruk av enkle dører medføre et problem, fordi det da oppstår en "svakkelse" i konstruksjonen som går ut over lydtettheten. I forskriftene er det om dette uttalt at dette godtas, dersom det treffes ekstra tiltak for lyddemping i tiliggende rom og det oppnås akseptable lydforhold i forhold til arbeid, søvn, hvile og rekreasjon i aktuelle deler av brukerområdet. Ut fra denne bestemmelsen kan det nok sluttet, at rene papirdører uten noen som helst lydisolasjon, i mange tilfeller ikke tilfredsstillende kravene til lydisolering for eksempel mellom soverom og stue i samme boenhet. Likeså at ytterdør mellom boenheter, i tillegg til brannisolasjon også må ha en viss lydisolasjonseffekt.

Trinnlyd

Etter byggforskriftene skal bygninger utføres slik at lydnivå fra "trinnlyd og annen strukturoverført lyd i et brukerområde, ved normal tiltenkt bruk av andre brukerområder, fellesrom eller utearealer, blir så dempet at det ikke oppstår vesentlig støyplage for brukerne". Derved tillates slik lyd - og det er det åpenbart at mange som kjøper leilighet etter et langt liv i villa, ikke kjenner til. Forskriftenes krav til forbud, er begrenset til at støyen ikke må være "vesentlig". Hva som nærmere ligger i dette er uklart. Dersom du hører tydelig naboen hver gang denne går over gulvet i etasjen ovenfor bare i sokkelestene, så kan nok grensen være overskredet.

Lydabsorberingstiltak

Det fremgår for øvrig av forskriftene at rommene i bygningene skal ha slike "lydabsorpsjonsegenskaper at etterklang ikke vanskeliggjør oppfattelse av tale". Dette gjelder nok som problem først og fremst for bruken av egen leilighet og støy fra denne, og ikke fra naboen.

Dersom rom innredes i for eksempel rent glass på alle vegger og tak, så brytes nok forskriften på dette punkt vil jeg anta. En slik innredning er imidlertid lite praktisk og tenkelig, og det oppleves tilnærmet aldri at dette forbudet får noen aktualitet (vi godtar således åpenbart at gulv er glatte, og vegger og himling består av glatte malte flater og uten belistning).

Støy fra ventilasjon, vannrør etc.

Støy kan forekomme både fra ulike tekniske anlegg ved bygningen; for eksempel vannrør, avløpsrør og ventilasjonsanlegg. Dette kan igjen skyldes anlegg både ved egen leilighet og andres, eventuelt felles for flere boenheter i samme bygning. Byggforskriftene stiller de samme krav til slik støy, uavhengig av hvilket av alternativene som det gjelder.

Byggforskriftene krever at slike tekniske installasjoner skal være avskjermet slik at de ikke gir "lydnivå som kan føre til vesentlig støyplage for brukere i bygningen/brukerområdet eller på utearealer avsett for rekreasjon eller lek eller utenfor rom for varig opphold i annen bygning". Innholdsmessig ser vi at dette tilsvarer bestemmelsen som gjelder for trinnlyd mellom forskjellige boenheter og som beskrevet ovenfor.

Støy utenfra, fra trafikk, lekeplass m.m.

En bygning skal i dag plasseres og utformes slik at den avskjermes mot utendørs støy. Etter forskriftene skal bygningen skjermes slik at "lydnivået fra utendørs eksisterende lydkilder eller lydkilde som er forutsatt ved regulering av det aktuelle området, ikke hindrer tilfredsstillende lydforhold for arbeid, søvn, hvile og rekreasjon i bygningen og for rekreasjon og lek på utearealer som er avsett for dette. Kravet gjelder også ved støy fra strukturlydkilde". På tilsvarende måte som ved all annen støyregulering for bolig, så innebærer også dette en konkret vurdering.

Noen ganger skyldes støyen ulovlige tiltak på naboeiendom. Eksempel på dette kan være at naboen uten godkjenning har igangsatt produksjon som gir høy støy nattetid. Dette reguleres ikke av byggforskriftene, men naboloven. Dette er et naboettslig problem, og det behandles ikke redegjørelsen her.

Særlig om dokumentasjon og bevisbyrde

Når det oppstår en situasjon hvor kjøper mener at støyen er uakseptabel for bygningen, så blir det spørsmål om hvem av kjøper og selger som skal føre bevis for at nivået er innenfor det akseptable. Her er det en viktig forskjell mellom brukt og ny bolig. For brukt bolig ligger bevisbyrden hos kjøper, mens for ny bolig er det motsatt. For nyoppført bolig må selger dokumentere at boligen er oppført i samsvar med spesifikasjoner som er allment akseptert for å gi tilfredsstillende lydforhold. Dersom dette ikke er gjort, må vedkommende legge frem verifiserbare analyser og beregninger for konstruksjonen som viser at lydkravene er oppfylt.

Hos oss får du advokat som er spesialist på eiendomsrett. Firmaet har over 12 års erfaring med saker som gjelder bolig og eiendom. Vi yter bistand over hele landet.



Dersom du har behov for en advokat som er spesialist i eiendomsrett er du velkommen til å sende oss et **kontaktskjema** eller ringe oss på tlf **22 20 50 40**. Åpningstider: 08.00 - 17.00 man - fre.

MEMLEMMER  Advokatforeningen



Vår spesialkompetanse:

- kartlegging og løsning av tvister som gjelder eiendom
- reklamasjon ved kjøp og salg av bolig
- reklamasjon ved kjøp og salg av håndverkertjenester
- Nabotvister og veiretter
- Odelsrett