

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-976

23.12.2019

AmTrust Europe Limited

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Radon – fritidsbolig – sikkerhetsmessig betydning – avhl. § 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Åseral kommune oppført i 2005 ble solgt "som den er" for kr 3,275 mill., og overtatt av kjøper den 11.11.16. Kort tid etter overtakelsen gjennomførte kjøper radonmålinger i boligen. Målingene viste helsefarlig forekomst av radon, med årsmiddelverdier på opptil 1260 Bq/m³, over den anbefalte maksimumsgrensen på 200 Bq/m³. Etter installering av radonsug, viste nye målinger fortsatt årsmiddelverdier langt over anbefalt maksimumsgrense. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet avviste kravet, og viste i hovedsak til at kjøper ikke kunne forvente en radonsikret fritidsbolig ettersom dette ikke var et forskriftskrav ved oppføringen. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 593 438, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av radon, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en fritidsbolig i Åseral oppført i 2005.

I salgsprospektet ble boligen bl.a. beskrevet som "*Meget tiltalende hytte med høy standard*" og "*En innholdsrik og spennende fritidsbolig med gjennomgående god standard og kvaliteter*".

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "*Nei*" på spørsmål om det var foretatt radonmåling.

I forkant av avtaleinngåelsen fremsatte kjøper, via e-post til selger og megler, spørsmål om radonproblematikk i det aktuelle området. Både selger og megler fremholdt å ikke ha kjennskap til radonproblematikk i området.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 275 000 ved kjøpekontrakt datert 19.10.16/2.11.16, og overtatt av kjøper den 11.11.16.

Kort tid etter overtakelsen skal kjøper ha gjennomført målinger over 7 dager, hvor det ble avdekket høye radonverdier. Fremlagt bilde av radonmåler viste radonverdi på 1694 Bq/m³. Etter dette ble det ifølge kjøper foretatt nye målinger over en 2 måneders periode frem til 12.2.17. Fremlagt bilde av radonmåler viste radonverdi på 1697 Bq/m³.

Det er videre fremlagt rapport fra firma E.F., basert på målinger utført i perioden 28.1.17 til 1.4.17. I rapporten ble det angitt måleresultater på opptil 1830 og 1940 Bq/m³.

I starten av juni kontaktet kjøper firma R. for å innhente tilbud for installering av radonsug. Radonsug ble installert 26.6.17 til en kostnad på kr 20 500.

Etter dette gjennomførte kjøper nye radonmålinger. Fremlagt bilde av radonmåler viste en verdi på 971 Bq/m³.

Videre innhentet kjøper uttalelse fra firma R. datert 16.10.17:

Huseier tok kontakt med (firma R) i starten av juni 2017 for å innhente tilbud for installasjon av radonsug. Huseier hadde på forhånd gjennomført radonmålinger i starten av 2017 som viste årsmiddelverdier på om lag 1500 bq/m³. Anbefalingene til statens strålevern er at årsmiddelverdier skal ligge over 200 bq/m³ og at tiltak skal gjennomføres dersom radonnivåer overstiger 100 bq/m³. 26.06.2017 ble radonsug i ringmur installert av (firma R).

I ettertid av intallasjon har huseier gjennomført radonmålinger med elektronisk måleinstrument som viser at radonnivåene er blitt redusert til omtrent 400 bq/m³

(...)

Av videre tiltak vurderer radonassistanse to ulike løsninger som de mest aktuelle tiltakene. Det ene er installasjon av enda ett radonsug, med sugepunkt i motsatt ende av huset. Resultatene fra installasjoner av flere radonsug i samme bolig er veldig varierte og i noen tilfeller har flere radonsug ikke redusert radonnivåene utover det første som ble installert.

Ett tiltak som tilnærmest alltid reduserer radonnivåene er installasjon av balansert ventilasjonsanlegg. Ett ventilasjonsanlegg vil somoftest føre til flere luftutskift i timen sammenlignet med lufting med ventiler og vinduer. I tillegg vil en trykkendring i boligen også føre til at mindre mengder radon suges inn i boligen gjennom utettheter mot byggegrunnen.

Kjøper innhentet deretter pristilbud for montering av ventilasjonsanlegg. I tilbud fra firma E.T. datert 14.2.18 ble det angitt en total kostnad for anlegg og montering på kr 91 938. Det fremgikk av e-post fra samme firma, at ventilasjonsanlegget krever to filter til ca. kr 500 per stykk. Videre har kjøper innhentet et pristilbud for snekkerarbeid fra S. datert 29.4.18 på kr 38 750 inkl. mva.

Kjøper innhentet deretter en verdivurdering fra firma B. datert 27.6.18, som foretok følgende vurderinger:

1. Verdiminus i 2016 ved salg av fritidseiendommen hvor det opplyses at det er installert både radonsug og ventilasjonsanlegg som følge av radon, og hvor radonverdien ligger under 100 Bq/m³.
2. Verdiminus i 2016 ved salg av fritidseiendommen hvor det opplyses at det er installert både radonsug og ventilasjonsanlegg som følge av radon, og hvor radonverdien ligger mellom 100-200 Bq/m³.
3. Verdiminus i 2016 ved salg av fritidseiendom hvor det opplyses at det er installert både radonsug og ventilasjonsanlegg som følge av radon, og hvor radonverdien ligger over 200 Bq/m³.
4. Anslått salgspris i 2016 med informasjon om radonverdier over 1 600 Bq/m³.

I rapporten ble det konkludert med følgende verdiminus:

Basert på våre vurderinger har vi konkludert med følgende verdiestimat for de ulike vurderingene:

Verdiminus etter gjennomførte tiltak og radonverdier under 100 Bq/m³: kr 80 000

Verdiminus etter gjennomførte tiltak og radonverdier 100-200 Bq/m³: kr 245 000

Verdiminus etter gjennomførte tiltak og radonverdier over 200 Bq/m³: kr 410 000

Verdiminus ved opplyste radonverdier over 1 600 Bq/m³, uten gjennomførte tiltak: kr 575 000

Kjøper har fremlagt faktura fra firma B. datert 23.7.18 på kr 18 438.

Det ble i perioden 23.12.18 til 27.2.19 gjennomført en ny langtidsmåling. Ifølge rapport fra firma E.F., ble det målt verdier på opptil 1440 og 1455 Bq/m³, med middelverdier på 1097 og 1108 Bq/m³.

Kjøper har i hovedsak anført at fritidsboligen som en følge av radon var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd tilsvarende det estimerte verditapet på kr 575 000. Subsidiært krevde kjøper prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 173 688, samt et skjønnsmessig anslått verditap. I tillegg har kjøper fremsatt krav om å få dekket kr 18 438 for fagkyndig rapport, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at forholdet ikke utgjorde et vesentlig avvik fra den tilstand kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble vist til at kjøper ikke kunne forvente en radonsikret bolig, ettersom dette ikke var påkrevd for fritidsboliger iht. TEK 97. For det tilfellet at radon skulle utgjøre en mangel, har selskapet anført at det ikke var godtgjort at det skulle utmåles et forholdsmessig prisavslag for verditapet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom under tvil til at de påviste radonverdiene utgjorde et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger til boligens stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet høye målinger av radon.

Sekretariatet har i sin uttalelse – under tvil – kommet til at vesentlighetsvilkåret er oppfylt. Det er tatt utgangspunkt i at forhøyede radonverdier i utgangspunktet ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. LE-2018-83155 og FinKN-2015-347. I dette tilfellet er verdiene så høye at det likevel anses å være en vesentlig mangel ved eiendommen. I sekretariatets vurdering er det bl.a. vist til følgende:

Vi viser til at radon avgir alfastråling, som ved innånding kan gi økt risiko for utvikling av lungekreft. Det finnes ingen nedre terskelverdi for når radon gjør skade, men Statens strålevern har satt anbefalt maksimumsgrense for radonnivå i oppholdsrom i alle bygninger til 200 Bq/m³.

Dette innebærer at dersom det avdekkes årsmiddelverdier høyere enn dette, anbefales det at radonreduserende tiltak iverksettes helt til radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under 200 Bq/m³. Det anbefales for øvrig at det iverksettes radonreduserende tiltak allerede ved verdi over 100 Bq/m³. I denne saken er det ved elektronisk måling registrert verdi på 1697 Bq/m³, og det er etter måling med sporfilm registrert en årsmiddelverdi på 1460 Bq/m³. Dette er betydelig høyere verdier enn den anbefalte grensen. Selv om konsentrasjonen synes å være lavere etter installasjon av radonsug, er det i etterkant av installasjonen registrert en årsmiddelverdi på 1108 Bq/m³, noe som er langt over den anbefalte grensen. Dette underbygger alvorlighetsgraden av forholdet og behovet for mer omfattende radonreduserende tiltak. Vi vil videre bemerke at konsentrasjonene som her er påvist tilsier at forholdet etter sin art kan karakteriseres som en alvorlig mangel ved boligen, jf. LB-2008-53496.

Det fremgår av den fremlagte uttalelsen fra firmaet R. at det knytter seg noe usikkerhet til de aktuelle radonreduserende tiltakene. Slik vi forstår uttalelsen fremstår riktignok installasjon av ventilasjonsanlegg som en forsvarlig tiltaksmetode, som med stor sannsynlighet vil redusere radonnivåene. Sekretariatet finner det likevel usikkert hvorvidt tiltaket vil redusere nivåene til under den anbefalte grensen. Usikkerheten knyttet til resultatet av tiltakene kan sies å underbygge forholdets alvorlighetsgrad.

Videre vil vi bemerke at selv om radonkonsentrasjonen innendørs vil kunne bringes ned til et akseptabelt nivå, vil den underliggende kilden være tilstede og utgjøre en risiko for at konsentrasjonen øker igjen. Forholdet vil således utgjøre en negativ omstendighet ved eiendommen som eieren av boligen må være oppmerksom på. Etter at tilfredsstillende tiltak er gjennomført må det foretas jevnlig radonmålinger for å sikre tiltakets virkning. Videre må det påregnes vedlikehold i form av kontroll av vifteanlegg og utskifting av filter.

Også nemnda har funnet vurderingen vanskelig.

På oppføringstidspunktet var det ikke krav til radonsikring av den aktuelle boligen. Selger hadde videre svart *"nei"* på spørsmålet i egenerklæringsskjemaet om det var foretatt radonmålinger. Kjøper kunne derfor ikke ha noen berettiget forventning om radonsikring, og hadde en klar oppfordring til selv å undersøke forholdet dersom dette ble ansett som viktig. I denne sammenhengen er det et poeng at den aktuelle boligen er en fritidsbolig, der oppholdstiden må antas å være begrenset. Radonmålingen viser betydelige høyere verdier enn den anbefalte grensen, og dette er klart nok en negativ omstendighet ved boligen. Etter en samlet helhetsvurdering, der det også er sett hen til den usikkerhet som er knyttet til den beskrevne utbedringsmetoden, har nemnda under tvil kommet til at det ikke foreligger noen vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som Høyesterett har påpekt i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot. prp.nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at det ikke foreligger noe slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).

