

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-550

7.7.2023

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

62 år gammel bolig – høye radonforekomster – uriktig opplysning om drenering (TG 2) – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig oppført i 1958 med tilbygg fra ca. 1980 ble solgt "som den er" for kr 2,825 mill., og overtatt av kjøper den 7.2.20. Ved salget ble det opplyst om ny drenering "*rundt boligen*" i 1981/1982. I tilstandsrapporten ble punktene drenering og grunn og fundamenter gitt TG 2, og det ble påpekt at det var "*ikke opplyst om radonmålinger i boligen*". Selger oppga i egenerklæringen at det var noe saltutslag flere steder og noe fukt i vaskekjeller, og selger svarte "*nei*" på spørsmål om det var foretatt radonmåling. Etter overtakelsen oppdaget kjøper svært høye forekomster av radongass, og det ble fremlagt målinger på mellom 900 og 2 910 Bq/m³. Etter gjennomførte tiltak i boligen, ble det målt radonverdier på opptil 1 949 Bq/m³, og en årsmiddelverdi på 1 170 Bq/m³. Kjøper avdekket også at store deler av boligen manglet drenering. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning om dreneringen ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at kjøper uansett måtte påregne kostnader til utbedring av drenering og tiltak til radonsikring på bakgrunn av boligens alder, og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 387 875, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering, og høye forekomster av radon, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Innlandet oppført i 1958, med tilbygd inngangsparti fra ca. 1980.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Byggemåte:

(...) Drenering antatt utført med drensninger av plast. Platon grunnmur på utvendig grunnmur. Grunnmurspapp mangler topplst. 1981/82: Ny drenering rundt boligen.

I tilstandsrapporten var bl.a. følgende opplyst:

Grunn og fundamenter, generelt – TG 2

Beskrivelse: Boligen er fundamentert på støpte fundamenter, grunnmur med murte sementblokker. Byggegrunn med jord og morenemasser. Byggegrunnen er antatt steinsatt. Det er ikke opplyst om radonmålinger i boligen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er registrert noe sprekker i grunnmuren.

(...)

Drenering – TG 2

Beskrivelse: Drenering antatt utført med drenssslanger av plast. Platon grunnmur på utvendig grunnmur. Grunnmurspapp mangler topplst.

1981/82: Ny drenering rundt boligen.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Drenering har begrenset brukstid. Det er ikke foretatt noen kontroll av dreneringen, da kontrollmulighetene er svært begrenset. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til evt. rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2013. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til *"problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere"*, med beskrivelsen *"Noe saltutslag flere steder og noe fukt i overgang gulv/yttervegg vaskekjeller"*. Selger svarte "Nei" på spørsmål om det var foretatt radonmåling.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,825 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.11.19, og overtatt av kjøper den 7.2.20.

Kjøper avdekket etter overtakelsen høye verdier av radon. Ifølge kjøper ble det først målt radon ved Airthings Wave Plus (håndholdt radonmåler). Målingene hadde vist 900 Bq/m³. Kjøper hadde deretter bestilt og installert radonmåler, og utført målinger over lengre tid. Målingen hadde da vist 2 910 Bq/m³, og ifølge kjøper hadde det også vært målinger over 3 000 Bq/m³. Kjøper viste til at det ifølge Statens strålevern burde gjøres tiltak ved radonnivåer over 100 Bq/m³, og at radonverdier ikke burde overstige 200 Bq/m³ av hensyn til risikoen for lungekreft.

Høsten 2020 hadde kjøper fått mistanke om at det forelå en skade ved dreneringen. Kjøper kontaktet gravefirma L., som har utarbeidet to notater i saken:

- Prøvegraving for å sjekke drenering etter fukten som foreligger i kjeller.

(...)

- Ut i fra det vi har funnet er ikke dreneringen rundt store deler av huset. ikke utført rund hele huset i tidsrom 1980/80. Dette er fra når huset er oppført.

(...)

Vi blei raskt vitnet til at dreneringen ikke var tilstrekkelig gjort ettersom at vi fortsatte gravingen rund bygget i (Adresse). dette arbeidet er veldig godt dokumentert av (Kjøpers far) selv i form av bilder og film ifra hans kamera.

Etter som vi gravde fant vi vortepapp på veggen eller grunnmursplast som stakk maks en halv meter ned noen steder ned mot grunnen av grunnmuren. Samt noen steder fantes ikke dette i det helletat. Det blei også funnet dreneringsrør i fra byggeåret som på den tiden ofte var tegl eller betongrør som var lagt butt i butt.

Etter som vi gravde opp dreneringen blei det funnet åkerstein samt stedlige masser som var ganske tette eller lite pustende. (...)

Dreneringen blei gravd opp på to grunnlag den ene var jo grunnet fukt den andre var radon det blei jo ganske raskt oppdaget ganske store mengder radon i grunn som ikke vi målte, men som (Kjøpers far) målte selv. (...)

Så kort oppsummert. Fra det jeg kan om det med drenering så var ikke dette tilfredsstilt gjort vis dette skulle vært gjort ut ifra at drenering skulle vært byttet på midten av 1980 tallet. Noe jeg med ganske stor sikkerhet vil si ikke er gjort ut ifra det jeg så når jeg gravde rundt huset på (Sted).

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 13.11.20 både over radonnivå og drenering.

Ifølge kjøper måtte de for å unngå helseskader igangsette umiddelbare tiltak for å redusere radonnivået. Dreneringen ble derfor skiftet i henhold til innhentet pristilbud på kr 130 000.

Tiltaket hadde medført noe reduksjon i radonnivået, men ingen full utbedring. Ifølge kjøper ble hun anbefalt å pigge opp kjellergulvet og legge radonsperre, ettersom det fortsatt var et pågående alvorlig radonproblem i boligen.

Det ble fremlagt et pristilbud på kr 143 000 for pigging av gulv, legging av radonsperre og støping av nytt gulv. Ifølge kjøper var det en dialog med utførende vedrørende radonbrønn, og pris for dette var oppgitt til mellom kr 35 000 og kr 40 000.

Kjøper fremsatte etter dette den 17.11.21 et krav om prisavslag på totalt kr 313 000.

Kjøper fikk utført en ny radonmåling den 19.11.21, og utskriften viste et radonnivå på 1 949 Bq/m³. Det ble også fremlagt to rapporter fra firma R. I rapporten datert 20.12.21 var høyeste måleverdi 1 300 Bq/m³. I rapporten datert 23.2.22 var høyeste årsmiddelverdi 1 170 Bq/m³, og høyeste måleverdi 1 560 Bq/m³. Kjøper betalte kr 6 688 for rapportene.

Våren 2022 kontaktet kjøper K. AS for en ny vurdering av hva som kunne forbedre radonnivået i kjelleren. I notat datert 23.5.22 fremgikk følgende:

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under den øvre grenseverdien på 200 becquerel per kubikkmeter. Er radonnivået høyere enn dette er det for høyt. Da bør det gjøre tiltak for å redusere radonnivået.

(...)

Ved befaring av kjelleren så ser man at betong gulvet er veldig oppsprukket og porøst.

Det ble laget ett prøvehull for og se om det er muligheter for og få etablert ett radon sug i gulvet.

Ved graving i prøvehullet så er det bare stein og sort jord som underlag til gulvet, og dette var blandet så det er da umulig og få til ett radon sug da dette krever minimum 10 cm steinfylling mellom betong gulv og jordmasser.

Etter disse vurderinger så er eneste mulighet til og få redusert radon nivå å pigge opp gulvet for så og grave ut dårlige masser som erstattes med pukk, dette vil gi mulighet for og få ett fungerende radon sug i kjelleren.

K. AS ga samme dag også et tilbud på kr 257 875 for utbedring av radonnivået.

Ifølge foretaket hadde selger forklart at de aldri hadde tenkt på radonmåling, og at de under visningen, på spørsmål fra kjøpers far om de hadde foretatt radonmåling, hadde svart nei. Hva gjaldt dreneringen, hadde selger ifølge foretaket vært av den oppfatning at denne var utført i 1981/82. Selger ble opplyst om dreneringens alder i forbindelse med sitt kjøp av boligen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktig opplysning om dreneringen. Det var opplyst om ny drenering rundt boligen fra 1981/82, men det viste seg at det kun var lagt drenering ved tilbygget, og at dreneringen var ikke-eksisterende på store deler av boligen og/eller ikke tilstrekkelig utført. Kjøper har også anført at det foreligger et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at de svært høye radonverdiene og skadene på dreneringen samlet utgjorde et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 387 875, og forsinkelsesrente fra 17.12.21.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre pkt. Foretaket har bl.a. vist til at det ved salget ble gitt opplysninger om at dreneringen var 50 år gammel og at levetiden dermed snart var utløpt, samt at det følgelig ikke var upåregnelig dersom dreneringen sviktet i løpet av levetidsintervallet på 20-60 år. Boligen var oppført før forskrifter mot radontiltak ble innført på 1990-tallet. Som en følge av opplysningene om drenering og grunnmur var det ikke upåregnelig at det måtte gjøres omfattende arbeider i kjelleren.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning om at dreneringen var skiftet i 1981/82, men at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Videre kom sekretariatet til at det heller ikke samlet sett forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Hva gjaldt forekomst av radon, viste sekretariatet til bl.a. LE-2018-83155 og FinKN 2019-976.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene for utbedring av dreneringen kr 130 000. Hva gjelder utbedring av radonnivået er det slik vi forstår dokumentert to ulike priser. Det ene på kr 143 000, som etter vår forståelse er fra (gravefirma L.), og det andre på kr 257 875 fra K. AS. Hva gjelder utbedringskostnadenes størrelse, er utgangspunktet etter retts- og nemndspraksis at den rimeligste forsvarlig utbedringsmetoden skal legges til grunn. Det fremstår for oss som begge tilbudene inkluderer samme utbedringsmetode. Vi legger dermed til grunn tilbudet på kr 143 000. De totale utbedringskostnadene utgjør etter dette kr 273 000, det vil si over 9,6 % av kjøpesummen. Det kvantitative vesentlighetskravet er følgelig oppfylt uansett hvilke tilbud som legges til grunn for utbedring av radonnivået. Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Sentralt i den kvalitative vurderingen er hvor påregnelig et skadeforløp og omfang objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet, jf. FinKN 2017-299.

Boligen er oppført i 1958, og var 61 år gammelt på avtaletidspunktet. Det tilbygde inngangspartiet er fra ca. 1980, og var således 39 år gammelt. Som vi kom til i innvirkningsdrøftelsen ovenfor, hadde kjøper grunn til å forvente at det i 1981/1982 ble drenert rundt hele boligen, men at risikopplysningene i salgsdokumentasjonen likevel tilsa at det ikke var upåregnelig at det kunne bli behov for utbedringer av dreneringen på kort sikt. Vi har særlig lagt vekt på opplysningene om saltutslag på flere vegger og fukt i overgang gulv/yttervegg i vaskekjeller, som kan være en indikasjon på sviktende drenering. Vi har også lagt vekt på at dreneringen var gitt tilstandsgrad 2, at den etter det opplyste var 37/38 år gammel og at normalt utskiftningsintervall var mellom 20 til 60 år. Samlet er dette opplysninger som trekker i retning av at dreneringen ikke utgjør et vesentlig avvik fra det forventbare.

Til sammenligning vil vi vise til ovennevnte FinKN 2017-276, hvor nemnda kom til at dreneringen ikke utgjorde et vesentlig avvik og uttalte følgende:

"Nemnda viser til at dreneringen var 35 år gammel på kjøpstidspunktet, og kjøperen måtte regne med at det kunne bli nødvendig med utbedringer på grunn av alder. Det fremgår av boligsalgsrapporten at dreneringen var gitt tilstandsgrad 2, samt at normalt intervall for utskifting er mellom 20 og 60 år. Slik nemnda ser det, foreligger det ikke et kvalitativt avvik fra hva kjøperne kunne forvente og det er da ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum."

Nemnda har i flere saker kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik grunnet dreneringens alder. Vi viser bl.a. til FinKN 2014-523 (40 år), FinKN 2015-41 (43 år) og FinKN 2017-300 med videre henvisninger (35 år).

Sekretariatet har etter dette kommet til at dreneringen i nærværende sak ikke utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne regne med.

Vedrørende radon, vil sekretariatet bemerke at i henhold til retts- og nemndspraksis utgjør forhøyede radonverdier i utgangspunktet ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. LE-2018-83155 og FinKN 2019-976 med videre henvisninger.

Slik nærværende sak er opplyst ble det ikke innført forskrifter mot radontiltak før på 1990-tallet. Det var følgelig ikke krav til radonsikring på oppføringstidspunktet hverken for den aktuelle boligen eller tilbygget. I tilstandsrapporten fremgikk det at det ikke var opplyst om radonmålinger i boligen, og på spørsmål i egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på 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. Se til sammenligning FinKN 2015-347, FinKN 2019-976 og FinKN 2020-561. Selv om det er avdekket høye verdier av radon i boligen, har vi etter dette likevel ikke funnet at forholdet utgjør et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente.

Nemnda tiltrer sekretariatets rettslige utgangspunkt, men har i vesentlighetsvurderingen kommet til et annet resultat.

For så vidt gjelder radonspørsmålet legger nemnda til grunn følgende faktum fra sekretariatets sammendrag:

Kjøper avdekket etter overtagelsen høye verdier av radon. Ifølge kjøper ble det først målt radon ved Airthings Wave Plus (håndholdt radonmåler). Målingene hadde vist 900 Bq/m³. Kjøper hadde deretter bestilt og installert radonmåler, og utført målinger over lengre tid. Målingen hadde da vist 2 910 Bq/m³, og ifølge kjøper har det også vært målinger over 3 000 Bq/m³. Kjøper opplyser at ifølge Statens strålevern bør det gjøres tiltak på radonnivåer over 100 Bq/m³, og at radonverdier ikke bør overstige 200 Bq/m³ av hensyn til risikoen for lungekreft.

(...)

Kjøper fikk utført en ny radonmåling den 19.11.21, og utskriften viser et radonnivå på 1949 Bq/m³. Det er også fremlagt to rapporter fra (firma R.). I rapporten datert 20.12.21 var høyetes måleverdi 1 300 Bq/m³. I rapporten datert 23.2.22 var høyeste årsmiddelverdi 1 170 Bq/m³, og høyeste måleverdi 1 560 Bq/m³.

Med hensyn til de konkrete radonverdiene har herværende sak visse likhetstrekk med nemndas avgjørelse i FinKN 2019-976, der nemnda under tvil kom til at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I den saken ble det imidlertid lagt adskillig vekt på at *"den aktuelle boligen er en fritidsbolig, der oppholdstiden må antas å være begrenset."*

I nemndas avgjørelse FinKN 2015-347 ble meget høye radonverdier ikke ansett å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum fra flertallets side. I begrunnelsen synes det imidlertid å ha blitt lagt avgjørende vekt på at utbedringskostnadene var lave:

Flertallet, Wyller, Falkanger, Skramstad, Smedsrud og Ravndal, legger til grunn at det kvalitative element i vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt. Utbedringskostnadene utgjør 4 % av kjøpesummen og etter Rt. 2010.103 er det mindre enn det som normalt skal til for å utgjøre en mangel. Etter flertallets oppfatning er det heller ikke spesielle forhold ved dette kjøpet som tilsier at kjøperen kunne forvente en radonfri bolig.

Mindretallet i FinKN 2015-347 kom derimot til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste i sin begrunnelse til det spesielle farenmomentet som radongass representerer:

Det erkjennes at utbedringskostnader på 4 % er i det absolutt nedre sjikt i forholdet til det kvantitative elementet som Høyesterett har pekt på som et utgangspunkt for vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Men i forhold til et så alvorlig helsemessig problem som radongass, mener mindretallet at det likevel bør aksepteres.

I de fleste hus vil jordluft og dermed radongass trenge inn. Radonaktive stoffer finnes over alt og unnslipper lett berggrunn og jord og kommer ut i luften. Nedbrytningsstoffene fra radon kan feste seg til lungene ved innånding og gi alvorlige helseskader, f.eks. kreft. Som nevnt er det store lokale variasjoner i forekomsten av radon og den kan avvike fra hus til hus i samme område. En høy konsentrasjon av kreftfremkallende gass i boliger må etter mindretallets syn kunne bidra til en ikke uvesentlig reduksjon i kravet til prosentmessige avvik.

Alle boliger har et potensiale for at radongass siger inn. Statens strålevern har satt en maksimumsgrense på 200 Bq/m³ som angir det nivå alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille for å sikre en individuell risiko som kan anses som forsvarlig. I dette tilfellet er konsentrasjonen mellom 200 og 14.000 Bq/m³, med et gjennomsnitt i overkant av 5000 Bq/m³.

Etter mindretallets syn vil konsentrasjoner som dette utgjøre et markant risikomoment som tilfredsstiller det kvalitative elementet, samt bidrar til å senke terskelen for det kvantitative. Konsentrasjoner over tiltakstaket på 200 Bq/m³ vil likevel ikke – etter mindretallets syn – automatisk medføre et vesentlig avvik; den må avstemmes mot utbedringskostnaden, samt mot kjøperens konkrete kunnskap om risikoen. I denne saken er

utbedringskostnaden 4 %, noe som etter mindretallets syn er tilstrekkelig til å løfte avviket inn i avhl. § 3-9 andre punktum, selv med kjøperens kunnskap om radon.

Nemnda har videre merket seg LE-2018-83155, men er noe i tvil om overføringsverdien til vår sak. Det fremgår av lagmannsrettens dom at radon var et tema mellom kjøper og selger i forkant av selve avtaleinngåelsen, hvilket ikke er tilfellet i vår sak.

Endelig viser nemnda til LB-2008-53496, hvor målingen viste årsmiddelverdi på 370 bq/m³ i kjelleretasjen og 120 bq/m³ i første etasje, altså betydelig lavere enn i vår sak. Her uttalte lagmannsretten bl.a. følgende:

Radon i slike konsentrasjoner som her er påvist er etter sin art en alvorlig mangel ved en bolig. Innånding av radon øker risikoen for lungekreft. Statens strålevern anslår at radon er medvirkende årsak til 14 prosent av alle nye lungekrefttilfeller i Norge, det vil si ca. 280 tilfeller hvert år. Det er påvist sammenheng mellom radon og lungekreft ned til eksponeringsnivåer under den anbefalte tiltaksgrensen på 200 bq/m³.

Det ble i utgangspunktet registrert radon i boligen i betydelig høyere konsentrasjoner enn den anbefalte tiltaksgrensen. Selv om ventilasjonsanlegget har fått konsentrasjonen noe ned, er det ved senere målinger fortsatt påvist konsentrasjoner i kjelleretasjen som langt overskrider grensen.

I dommen kom lagmannsretten til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7 og at mangelen representerte et vesentlig avtalebrudd etter avhl. § 4-13 første ledd som ga grunnlag for heving.

Foretaket har i klagesvaret, under henvisning til bl.a. boligens alder, vist til at det ikke var vanlig med radontiltak på oppføringstidspunktet, at det var påregnelig med til dels omfattende arbeider i kjelleren og opplysningen om at det ikke er foretatt radonmålinger, anført at kjøper må anses å ha overtatt risikoen for forholdet. Nemnda kan dog ikke se at foretaket konkret har kommentert om, ev. når, høye radonverdiers helseskadelige effekt kan utgjøre en skjult mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Etter en konkret helhetsvurdering har nemnda kommet til at radonverdiene i denne saken er så høye at det må anses å foreligge et markant og åpenbart avvik fra hva kjøper kunne forvente. Det var ingen opplysninger i saken som tilsa risiko for radon i boligen, og med utgangspunkt i pristilbudet fra K. AS av 23.5.22 på kr 257 875 er også utbedringskostnadene godt over den kvantitative terskelen oppstilt i rettspraksis under vesentlighetsvilkåret.

Når det gjelder dreneringen er nemnda enig med sekretariatet i at forholdet i seg selv ikke utgjør noe markant eller åpenbart forventningsavvik. Risikoopplysningene i salgsdokumentasjonen tilsa at det ikke var upåregnelig at det kunne bli behov for utbedringer av dreneringen på kort sikt. Det ble bl.a. opplyst om saltutslag på flere vegger og fukt i overgang gulv/yttervegg i vaskekjeller, som kan være en indikasjon på sviktende drenering. Dreneringen var videre gitt TG 2 og opplyst å være 37/38 år gammel, samtidig som det ble angitt at normalt utskiftningsintervall er mellom 20 til 60 år.

Samtidig mener nemnda at det er forskjell på en eiendom med eldre drenering, og eiendom uten drenering i det hele tatt rundt "store deler" av eiendommen. Fullstendig fravær av drenering representerer en stor risiko for umiddelbar fuktproblematikk. Nemnda viser her til tilsvarende betraktninger drøftet under avhl. § 3-8 i FinKN 2022-640. Samlet sett mener nemnda derfor at fraværet av drenering i denne saken bør inngå som et moment i vesentlighetsvurderingen, dog slik at momentets vekt naturligvis må ses i sammenheng med risikoopplysningene som altså ble gitt.

Nemnda har etter dette altså kommet til at det samlet sett er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum i saken. Det er etter dette ikke påkrevd for nemnda å ta stilling til om det foreligger mangel etter avhl. § 3-8 for dreneringen.

Når det gjelder utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, tar nemnda for radonspørsmålet utgangspunkt i nevnte tilbud fra K. AS på kr 257 875. Nemnda oppfatter dette tilbudet som mest oppdatert, og basert på de undersøkelser som kjøper til nå har fått utført i saken. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for noe fradrag for standardheving eller levetidsbetraktninger. Prisavslaget skal også inkludere kostnadene til radonmålingene, på kr 6 688.

For dreneringen tar nemnda utgangspunkt i fremlagte estimat fra kjøper på kr 130 000 for ny drenering. På bakgrunn av dreneringens alder (37/38 år på kjøpstidspunktet) skal det foretas et betydelig fradrag for standardheving/levetidsbetraktninger. Nemnda antar at om lag 60 % i fradrag er passende, og setter prisavslaget på dette punktet til kr 52 000.

Samlet prisavslag settes derfor til kr 316 563, jf. avhl. § 4-12.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).