

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-153

19.2.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – radon – opplyst om manglende radonsperre (TG 2) – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, og 3-8.

En enebolig oppført i 1979 ble solgt for kr 7,2 mill. i august 2022. Ved salget ble det opplyst at det ikke var foretatt radonmålinger, og at bygget ikke var utført med radonsperre. Takstmannen opplyste at det burde gjennomføres radonmålinger og ga punktet TG 2. Kjøper ønsket å foreta radonmålinger før signering av kjøpekontrakt, noe som ikke lot seg gjennomføre. Kjøper reklamerte over høye radonnivåer den 22.12.22, og anførte at selger måtte ha kjent til forekomst av radon, at den angitte tilstandsgraden måtte anses som uriktig, og at boligen ikke var i samsvar med kjøpers forventninger. Foretaket avsto kjøpers krav under henvisning til at det var gitt risikopplysninger og at det ikke forelå opplysningssvikt fra selgers side. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnadene, samt krav om dekning for tapte leieinntekter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av radon, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i på Østlandet oppført i 1979.

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

En innholdsrik enebolig (...)

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

I tilstandsrapporten utarbeidet av takstmann H. fremgikk bl.a.:

Store deler av boligen ble oppusset ca 2007. Disse arbeidene er ikke dokumentert, og fremstår noe ufagmessig. (...)

Radon TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Radonmåler koster rundt 1500,- til 2000,- men må ligge i boligen over en periode for å få riktig verdi.

Kostnadsestimat : Under 10 000 (...)

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). (...)

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2014. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Svar: "Nei"

Boligen ble solgt for kr 7,2 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 15.9.22. Kjøper har opplyst at boligen ble solgt 10.8.22.

Kjøper skrev bl.a. følgende til megler den 17.8.22:

Jeg må dessverre si at det har vært veldig lite samarbeid fra din side i etterkant av budgivning, og vi opplever kjøpsopplevelsen som ubehagelig.

Det har vært greit for selger å la oss komme innom på befaring når vi senest ringte dem på søndag, og nå informerer du at det passer ikke med befaring for selger helt frem til overtakelsesdagen som er om fire uker. Det er praktiske grunner til at vi vil innom for å ta målinger, og som du tidligere har gitt uttrykk for at skulle være helt i orden.

I kontrakten fremgår det av § 6 nest siste avsnitt at vi har undersøkelsesplikt før vi inngår avtalen. Bekrefter du at vi har rimelig grunn til å ha unnlatt undersøkelsen før avtalen ble inngått?

Det var også kommentert at kjøper gjerne ville signere kontrakten, men at egenerklæringsskjemaet måtte fylles ut først.

Megler svarte kjøper samme dag:

Det er beklagelig at dere føler det.

Jeg får bare formidlet hva selger ønsker, og kan ikke svare på noe utover det.

Egenerklæringsskjemaet er printet ut og klart til at selger skal signere de siste punktene, men dette blir ikke klart til kl.12 i morgen da selger er på jobb. (...)

Kjøper fremla radonmåling datert 19.11.22 som viste min. 481 Bq/m³ og max. 815 Bq/m³ over en uke. Gjennomsnittet var på 621 Bq/m³. Kjøper reklamerte den 22.12.22 over høye radonnivåer i boligen.

I rapport etter Airthings-måling generert for perioden 20.11.22-19.1.23 fremgikk gjennomsnittlig radonnivå på 520 Bq/m³. Akseptabelt nivå var under 100 Bq/m³, tiltaksnivå var opplyst å være mellom 100 og 200 Bq/m³, og grensenivå var 200 Bq/m³. Kjøper vedla en lik rapport fra samme periode i et annet rom hvor gjennomsnittet var 352 Bq/m³.

Kjøper opplyste til foretaket at de hadde hatt en gjest boende hos seg som hadde fått lungebetennelse og ble innlagt på sykehuset. Videre opplyste kjøper at underetasjen var leid ut siden september, og at leietaker betalte en redusert pris som følge av radonnivåene på kr 14 000, noe som medførte et månedlig tap på kr 6 000. Kjøper krevde dekket markedspris for å finne en annen plass å bo for leietaker og kjøper selv dersom saksbehandlingstiden tok mer enn én uke.

I rapport fra R. AS 9.1.23 fremgikk bl.a. at høyeste måling var 261-280 Bq/m³. Det var ikke angitt radonreducerende tiltak i rapporten, og under "*Andre anbefalte tiltak*" var det opplyst om "*Ingen anbefaling*".

Det ble fremlagt et pristilbud for utbedring fra P. AS datert 20.3.23 på til sammen kr 1 012 643 inkl. mva., som gjaldt "*elektrisk arbeid*" og "*sikring av radon*". Kostnader for radonsikringsarbeid var oppgitt til kr 40 871 inkl. mva., og radonsikringsmateriale var oppgitt til kr 249 131 inkl. mva. Utbedringen innebar bl.a. riving av gulv i hele underetasjen, legging av radonduk, samt gjenoppbygging av gulv, inkludert nye bygningsdeler på bad.

Kjøper skrev til foretaket 12.4.23:

Hva gjelder radon, er dette noe som selger er nærmest til å undersøke da verdiene må måles over tid. Kjøper har absolutt ingen mulighet og anledning til å undersøke dette før overtagelse. Før overtagelse ble det også oppstått en uoverensstemmelse der selger nektet oss å foreta noen som helst undersøkelse før overtagelse av boligen (...)

Takstmann H., som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, svarte kjøper den 12.4.23 at kostnadsestimatet på kr 10 000 som var angitt i tilstandsrapporten ved salget gjaldt kostnader for å utføre radonmåling, ikke tiltak som ville være påkrevd ved påvisning av høye radonmålinger.

Selger hadde ifølge foretaket opplyst følgende i sin tilbakemelding:

Vi har ikke kjennskap til feilene i (boligen) som kjøper nevner i kravet.

I e-post av 21.12.23 fra R. AS ble det anslått kostnader på kr 38-40 000 inkl. mva. for montering av radonsug.

Kjøper har anført at boligen har en mangel. Kjøper har særlig vist til at selger ikke hadde foretatt radonmålinger og nektet kjøper å måle radon før overtakelsen. Det var påvist ekstremt høye verdier av radon (rundt 600 Bq/m²) i underetasjen som skulle leies ut kort tid etter overtakelsen. Selger var nærmest til å foreta radonundersøkelser før et boligsalg. Kjøper hadde kjøpt boligen med TG 2 for radon, men som i virkeligheten var å anse som TG 3. Hvis det ikke var mulig å undersøke bygningsdelen, skulle dette oppgis. I tilstandsrapporten var det angitt kostnadsestimat på kr 10 000 for radon. De faktiske utbedringskostnadene utgjorde en stor del av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene, samt krav om dekning for tapte leieinntekter.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7, eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper ble informert om at det ikke var foretatt radonmålinger, og at boligen ikke hadde radonsperre. Kjøper ble anbefalt å foreta radonmålinger og kostnadsestimatet for å gjennomføre målinger var under kr 10 000. Radon ble gitt TG 2. Selger verken kjente, eller måtte kjenne til forholdet. Boligen var fra 1979 og kjøper kunne dermed ikke forvente at boligen var sikret mot forhøyde radonnivå. Foretaket viste til bl.a. FinKN 2020-561 og FinKN 2019-976. Takstmannen kunne ikke bebreides for ikke å ha gjennomført en radonmåling på befaringstidspunktet i forkant av boligsalget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at det heller ikke forelå et avvik fra avtalen eller kjøpers berettigede forventninger, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, eller 3-8 grunnet høye radonverdier i boligen, som er oppført i 1979.

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 og fremholdt følgende:

Ved salget var det opplyst om at det ikke var foretatt radonmålinger og at bygget heller ikke hadde radonsperre. Selger har ifølge foretaket opplyst at de ikke har kjennskap til feil. Vi kan derfor ikke se at det er dokumentert at selger selv har gitt mangelfulle/uriktige opplysninger når det senere viser seg at radonnivåene er høye. Vi kan heller ikke se at det oppstilles en plikt for selger til å opplyse om radonnivåer når selger har opplyst at det ikke er foretatt radonmålinger.

Hva gjelder opplysninger som skal ha vært gitt på visning, og korrespondanse vedrørende radonundersøkelser, viser vi til at Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og vi kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene. Hva gjelder meglers uttalelse om at det ikke passet selger å foreta radonundersøkelser, viser vi også til at skjæringstidspunktet for selgers opplysningsplikt er budaksepttidspunktet, hvilket innebærer at retting av forhold etter dette tidspunktet ikke kan anses som i tide, jf. avhl. § 3-8 andre ledd, se f.eks. FinKN 2013-100 og LB-2022-2807. Vi kan dermed ikke se at kjøpers ønske om å gjennomføre radonmålinger etter budaksept får avgjørende betydning, og viser i den forbindelse til at kjøper kunne tatt forbehold om radonnivåer, se til sammenlikning FinKN 2015-347 og FinKN 2017-242.

Vi kan dermed heller ikke se at det at megler var kjent med under visning at kjøper ville leie ut underetasjen raskt etter overtakelse får avgjørende betydning når det ved salget var opplyst at det ikke var foretatt målinger. Det var videre ved salget opplyst om kravet til dokumenterte forsvarlige radonnivåer ved utleie, noe som innebar at kjøper ble gjort oppmerksom på den risikoen som forelå ved ikke å bli opplyst om radonnivåer i boligen.

Ved vurderingen av hvorvidt takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende må det tas utgangspunkt i takstmannens mandat. Vi kan ikke se at det foreligger en plikt til å foreta radonmålinger etter forskriften til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850). Takstmannen ga videre radon TG 2 og opplyste at det ikke var fortatt målinger eller var radonsperre. Se til sammenlikning LE-2018-83155.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foranlediget av kjøpers nemndsansmodning, bemerker nemnda at den ikke kan se at det ut fra sakens dokumenter foreligger holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til det faktiske radonnivået i boligen. Nemnda kan heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, herunder at det var uriktig å fastsette TG 2 i tilstandsrapporten under punktet om radon.

Det var ved salget ikke opplyst om konkrete radonnivåer i boligen, og nemnda kan ikke se at boligen ikke samsvarer med avtalen, jf. avhl. § 3-1.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Fra sekretariatets vurdering av spørsmålet siteres:

I denne saken ga takstmannen radon TG 2, det var opplyst at det ikke var foretatt radonmålinger, og bygget var heller ikke utført med radonsperre. Boligen var videre eldre, fra 1979. Takstmannen opplyste videre om at det burde gjennomføres radonmålinger. Kjøper overtok dermed en risiko/usikkerhet mht. radonnivåene ved salget. Vi kan dermed ikke se at radonnivåene utgjør et avvik fra det kjøper kunne forvente, da det var opplyst om at målinger ikke var tatt. Når det gjelder kostnadsestimatet var det opplyst at radonmåler kostet rundt kr 1500-2000, og vi kan dermed ikke se at kostnadsestimatet på under kr 10 000 var feil, da en alminnelig språklig forståelse av opplysningen tilsier at kostnadene knytter seg til radonmåler som var nevnt over, ikke eventuelle utbedringskostnader for radonnivåer. Takstmannen har også i ettertid bekreftet meningsinnholdet.

Kjøper har vist til målinger av radon på omkring 500-600 Bq/m³, og at de hadde hatt en gjest boende hos seg som hadde fått lungebetennelse og ble innlagt på sykehuset. Det er samtidig i saken vedlagt rapporter som har vist nivåer på 250-350 Bq/m³. Det er også vist til høye utbedringskostnader.

Sekretariatet har merket seg at utbedringskostnadene kjøper har vist til knyttet til radon er høye. Vi kan imidlertid ikke se at det er sannsynliggjort at kostnadene det er vist til utgjør nødvendige utbedringskostnader når det i rapportene/målingene ikke er vist til noen konkrete utbedringstiltak.

Slik saken er dokumentert, kan vi altså ikke se at det foreligger et avvik fra det kjøper kunne forvente i denne saken. Det foreligger ikke en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).