

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-155

19.2.2024

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

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

Ny avhendingslov – radon – opplyst om foretatt radonmåling (TG 0 og 1) – dokumenterte utbedringskostnader? – avhl. §§ 3-2, 4-12, og 4-13.

En enebolig oppført i 1896 ble solgt for kr 5,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.3.22. I tilstandsrapporten ble punktet "*Radon*" gitt TG 0 og 1, og det ble opplyst at det ifølge huseier var foretatt måling av radon, og at verdiene var innenfor statens anbefalte grenseverdi. Det var også opplyst at det var installert radonvifte i boligen. Etter overtakelsen målte kjøper radonverdier over statens anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Kjøper anførte at det forelå en mangel og fremsatte krav om heving av kjøpet. Foretaket erkjente at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og ga tilbud om oppgjør i henhold til pristilbud på enkelte radontiltak som var innhentet av kjøper. Tiltakene ble utført, og medførte noe reduksjon av radonverdiene, men ifølge kjøper var det behov for ytterligere tiltak for å redusere radonverdiene i boligen. Foretaket har anført at det ikke var dokumentert behov for ytterligere radontiltak enn det som allerede var utført. Nemnda kom til at det forelå en mangel, men at det ikke var grunnlag for heving.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har krevd heving av kjøpet. Angitte kostnader på kr 103 928, inkl. advokatutgifter på kr 6 094.

---

### **Saksfremstilling**

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1896.

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

Moderne innredet enebolig med alt på en flate - Sentral beliggenhet

I tilstandsrapporten ble "*Radon*" gitt TG 0 og 1, og takstmannen opplyste:

Ifølge huseier er det foretatt måling av radon og verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2018. Selger krysset av "*Ja*" på spørsmål om det var foretatt radonmåling, og opplyste følgende:

Radonvifte installert

Det ble også opplyst at det var installert balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Boligen ble solgt for kr 5,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.3.22, og overtatt av kjøper den 7.4.22.

Etter overtakelsen målte kjøper radonverdier på ca. 351-400 Bq/m<sup>3</sup> i boligen, som var over statens anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Kjøper engasjerte R. AS, og innhentet en rapport av 19.5.22:

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenser.

- Tiltaksgrense på 100 Bq/m<sup>3</sup>

- Så lave nivåer som mulig – tiltak kan også være aktuelt under tiltaksgrensen

- Grenseverdi på 200 Bq/m<sup>3</sup>

(...) Høyeste måling viser ca. 351 – 400 Bq/m<sup>3</sup>

(...) Første anbefalte tiltak Trykkreduksjon av kryprom/kjeller. Aktuelle områder er markert i plantegning (...) Skalere opp vifteenheten som allerede er der i dag for bedre effekt. Dagens vifte er ikke kraftig nok til å fungere i denne krypkjelleren. Sette på lydfeller på begge sider av viften for støyreduksjon, dette er det ingen av i dag og det bråker mye. Etablere to stk. sugepunkter for å fordele sugekraften bedre så man tar av hele krypkjeller. Vi kapper eksisterende rørføring til avkast så vi kan flytte viften litt nærmere avkastet slik at vi enklere kan etablere nye sugepunkter.

R. AS ga et pristilbud på kr 22 275 for tiltak i krypkjeller. I tillegg har kjøper fremlagt faktura fra elektriker på kr 1 227.

Foretaket sendte et tilbud om oppgjør på kr 13 503 i henhold til ovennevnte pristilbud og kostnader dokumentert av kjøper. I tilbudet var egenandelen på kr 10 000 hensyntatt.

Kjøper innhentet måling fra firma E. den 27.12.22 etter gjennomførte radontiltak, som konkluderte med høyeste årsmiddelverdi på 185 Bq/m<sup>3</sup> (måleperiode 15.10.22-14.12.22). Den 23.2.23 innhentet kjøper en ny måling fra firma E. der høyeste årsmiddelverdien ble registrert til 210 Bq/m<sup>3</sup> (måleperiode 15.12.22-13.2.23).

Kjøper har fremlagt e-post fra R. AS av 18.9.23 med en oppsummering av vurderingene som var gjort i forbindelse med radontiltak på eiendommen. Fra e-posten hitsettes:

Basert på informasjon og rapport etter radoninspeksjon foretatt i mai 2022 fra vår tidligere kollega T.H støtter jeg oppgradering av viftetype og -størrelse som tiltak mot radon. Virkningen av undertrykksventilering i kjellerarealer er basert på endring av lufttrykkdifferansen mellom kjelleren og luften i etasjene over. Det er ønskelig at trykket i kjelleren er lavere enn trykket oppover i bygget, slik at radonholdig jordgass ikke stiger oppover i bygningen. Dette oppnås ved installasjon av en trykksterk elektrisk vifte (normalt 75 – 150 W) som gjennom et rørsystem suger luften ut av kjelleren og fører den ut av boligen, slik at det dannes et undertrykk. en forutsetning for at et slikt anlegg skal virke optimalt er at undertrykkseffekten ikke begrenses av utettheter mot friskluft (utsiden). For å øke effekten av anlegget må utettheter i yttermuren, derav også passive ventiler, blendes. For å få passive ventiler tett nok må ristene fjernes og åpningene blokkeres.

Siden undertrykksventilasjon kan påvirke byggets evne til å "puste" må man følge med på fukten i de arealene som berammes av installasjonen. Dette er spesielt aktuelt i krypekjellere og rom med naturstein og åpent gulv. Vi anbefaler derfor å benytte en fuktmåler og avfukter egnet for arealene, slik at man har fullstendig kontroll fuktforholdene.

Kjøper har opplyst at forslaget fra R. AS gikk i retning av å lage undertrykk i kjelleren for å få viften til å jobbe mer effektivt.

Kjøper forsøkte å få R. AS til å gi et pristilbud for de nye tiltakene. I e-post av 27.9.23 opplyste R. AS følgende:

Akkurat dette "støttetiltaket" vil vi ikke greie å prise siden dette ikke er jobber R. utfører. For tetting av utettheter i grunnmur, inklusive passive veggventiler, og fuktkontroll av kjellerarealer er jeg derfor redd du å henvende deg til andre aktører som er flinke på disse 2 feltene. Begge deler er noe man kan gjøre selv, slik vi har snakket om tidligere, og utstyret kan kjøpes på jernvaren og i elektronikkforretninger.

Den 26.11.23 opplyste kjøper at han hadde mottatt tilbud på radontiltak ("*Lage undertrykk i krypkjeller gjennom tetting av ventilasjonsrister samt avfukter/-måleinstrument*") til en anslått pris på kr 45 783.

Kjøper har fremlagt en oversikt over kostnader på totalt kr 103 928. Kostnadene inkluderte bl.a. kr 6 094 i advokatutgifter, pristilbud fra R. AS og elektriker, samt "*aktivitetskostnader*" i form av

egen kontakt med foretaket og fagkyndige.

Foretaket har på sin side fastholdt at kjøper ikke hadde dokumentert et ytterligere behov for radontiltak enn det som allerede var utført.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar som følge av forhøyede radonverdier, og vist til at han ved salget ble forespeilet at det ikke var behov for tiltak mot radon. Kjøper har anført at han hadde krav på å få dekket kostnader frem til det foreligger en vellykket radonmåling på under tiltaksgrensen på 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Kjøper har fremsatt krav om heving av kjøpet, jf. avhl. § 4-13. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 103 928, jf. avhl. § 4-12.

**Forsikringsforetaket** har erkjent at det foreligger en kjøpsrettslig mangel etter avhl. § 3-2, og at kjøper har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Foretaket har bestridt at det var grunnlag for heving etter avhl. § 4-13. Foretaket har akseptert å utbetale kr 13 503, men aksepterte ikke å dekke ytterligere kostnader dersom verdiene var under grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Foretaket har vist til at tiltakene som kjøper hadde utført hadde vært vellykket, og at det ikke var dokumentert behov for ytterligere radontiltak. Foretaket har vist til at radonverdiene i henhold til siste målinger var mellom ca. 185-210 Bq/m<sup>3</sup>, og at statens grenseverdi er på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet la til grunn at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, slik foretaket også hadde erkjent. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for heving etter avhl. § 4-13. Sekretariatet fant at kjøper hadde krav på prisavslag etter avhl. § 4-12, men at saken ikke var tilstrekkelig dokumentert til å kunne ta stilling til utmålingen av prisavslaget.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Foretaket har erkjent at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet forhøyede radonverdier i boligen, og spørsmålet for nemnda er om kjøper har krav på heving, eventuelt ytterligere prisavslag.

Sekretariatet kom til at kjøper ikke kan gis medhold i sitt krav om å heve kjøpet, jf. avhl. § 4-13. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Da det foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-2, har kjøper krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet:

Det er utført radontiltak i boligen som har medført at radonverdiene er redusert fra ca 351-400 Bq/m<sup>3</sup> til ca 185-210 Bq/m<sup>3</sup>. Radonkonsentrasjonen i boligen overstiger fortsatt tiltaksgrense og grenseverdi, og ifølge anbefalingene fra DSA bør ytterligere radontiltak iverksettes for å få verdiene så lave som mulig og under grenseverdien.

Foretaket har erkjent å betale kr 13 503 (hensyntatt egenanden, jf. avhl. 3-1 fjerde ledd) for allerede gjennomførte tiltak i krypkjeller. Vi minner om at foretaket har plikt til å utbetale dette beløpet akonto til kjøper, jf. fal. § 8-2.

Ettersom det gjennomførte tiltaket ikke har hatt tilstrekkelig effekt, er sekretariatet av den oppfatning at kjøper kan kreve prisavslag tilsvarende kostnader til ytterligere tiltak mot radon i boligen. Det bemerkes at utgifter til fagkyndig rapport også kan kreves dekket som del av prisavslaget. I rapporten fra R. AS er det skissert flere alternative tiltak mot radon, men det er ikke fremlagt pristilbud eller kostnadsoverslag knyttet til disse tiltakene. Saken er dermed ikke tilstrekkelig dokumentert til at vi kan ta stilling til utmålingen av et prisavslag.

Nemnda er i det vesentlige enig i dette. Det presiseres i denne forbindelse at ut fra opplysningene som var gitt ved salget, kan kjøper kreve prisavslag for nødvendige utbedringsarbeider som

medfører at radonnivået i boligen er under grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Foretaket har i e-post av 12.9.23 akseptert å betale kr 13 503 i prisavslag etter at kjøpers egenandel er trukket fra, i samsvar med sekretariatets vurdering. Nemnda er for øvrig enig med sekretariatet i at kjøper også har krav på, som del av prisavslaget, å få dekket nødvendige utgifter til fagkyndig rapport. I den grad kjøper kan dokumentere at radonnivået i boligen fortsatt er over grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup>, så har kjøper etter nemndas skjønn også krav på å få dekket ytterligere nødvendige utbedringsarbeider som del av prisavslaget.

Slik saken er forelagt nemnda, har den imidlertid ikke grunnlag for å ta stilling til omfanget av slike supplerende utbedringskostnader da kjøper ikke i tilstrekkelig grad har opplyst saken på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

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