

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-223

12.3.2024

Protector Forsikring ASA

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

Radon – eldre bolig med nyere tilbygg – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1897, tilbygget i 1997 og 2004, ble "solgt som den er" for kr 7,5 mill., og overtatt av kjøper den 4.2.18. Grunn, fundamenter og vegger mot grunn var gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det var foretatt radonmåling på eiendommen, og opplyste at han var "litt usikker", men mente å huske at det var utført i 1995 uten at det var nødvendig å sette inn tiltak. Kjøper reklamerte over høye verdier av radon den 25.1.23. Innhentet rapport viste radonkonsentrasjon opp mot 530 Bq/m³, og ved "radonsniffing" opptil 1640 Bq/m³. Kjøper anførte at så høy forekomst av radon utgjorde et vesentlig avvik fra det påregnelige. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper ikke hadde rimelig grunn til å tro at boligen var radonsikret. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 264 050, og forsinkelsesrente fra 9.7.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av radon, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1897, tilbygget i 1997 og 2004.

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

Byggemåte

Pent vedlikeholdt enebolig som er oppført i 1897 og tilbygget i 1996 og 2004 ...

(...)

Standard

Tiltalende enebolig som bærer preg av og være godt tatt vare på og vedlikeholdt

Inngangsparti tilbygd i 1997.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Konklusjon tilstand

Enebolig fra 1897, tilbygget i 1997 og 2004, bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett fornyet, fornyelser er beskrevet under bygningsdeler. Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen (...) De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Bygningsdata

Byggeår: 1897 (..)

Tilbygg: År: 1988 Ca. byggeår på tilbygg i kjeller med terrasse over.

Tilbygg: År: 2004 Utvidet stue i 1. og 2.etg.

Bygning, generelt

Beskrivelse: Pent vedlikeholdt enebolig som er oppført i 1897 og tilbygget i 1996 og 2004.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert.

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Gulv på grunn – TG 2

Beskrivelse: Støpt gulv mot grunn i original del og antatt isolert grunn under betongsåle i tilbygget del. Opprinnelig del er avrettet med avrettningsmasse i senere år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Tilstandsgraden settes på grunn av at konstruksjonen ikke holder dagens krav til isolasjon, og på grunn av alder og skjevheter.

Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn – TG 2

Beskrivelse: Grunnmur på hoveddel i naturstein og tilbygg i leca. Det er satt opp vegger i leca på innsiden av opprinnelig grunnmur.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstandsgraden settes på grunn av alder og at konstruksjonen ikke holder dagens krav til isolasjon.

Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Gulvsystemer – TG 2

Beskrivelse: Støpt gulv i kjeller og elementer over tilbygget kjeller. Trebjelkelag mellom etasjer. Etasjeskiller har noe naturlige skjevheter på grunn av alder.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstandsgraden settes på grunn av alder og skjevheter i etasjeskiller.

I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at selger hadde eid boligen siden 1993. På spørsmål om kjennskap til om det var foretatt radonmåling på eiendommen, svarte selger "Ja", og oppga:

Er litt usikker her, men mener at det ble utført i 1995 uten at det skulle settes inn tiltak.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.10.17, og overtatt av kjøper den 4.2.18.

Kjøper avdekket høye verdier av radon vinteren 2022, og reklamerte overfor foretaket 25.1.23.

Kjøper tok kontakt med firma E., som utførte målinger i boligen. I rapport fra E. datert 17.4.23 fremgikk det at det var målt radonkonsentrasjoner opp mot ca. 530 Bq/m³, mens radonsniffing viste opptil 1640 Bq/m³. Målingene ble foretatt vinteren 2022. Firma E. konkluderte med at det måtte gjøres tiltak for å utbedre forholdene. Samtidig ble det opplyst:

Det gjøres oppmerksom på at foretatte sniffermålinger med elektroniske måleinstrumenter ikke er direkte sammenlignbare med langtidsmålinger med for eksempel sporfilm. Radonkonsentrasjonen er som regel langt høyere i nærheten av inntrengningspunkter enn andre steder i rommet. Hensikten med denne type måling er å lokalisere kilder eller punkter for inntrengning av radon, samt å vurdere radonpotensialet i byggegrunnen.

I tillegg til korttidsmålingene, hadde firma E. hatt sporfilmer i boligen fra 9. mars til 21. april. Målingene viste videre gjennomsnittlige verdier på 282 Bq/m³ på kjøkken, 195 Bq/m³ i TV-stue, 171 Bq/m³ på soverom og 407 Bq/m³ i kjeller. Firma E. anbefalte i første omgang å utføre radonsug, tetting, montere ventiler og ventilasjon. Totale kostnader for disse tiltakene var kr 148 700. Dersom det viste seg at disse tiltakene ikke var tilstrekkelige for å redusere radonverdiene til anbefalte verdier, var det påkrevd med ytterligere tiltak, til en total kostnad estimert til kr 113 350.

Kjøper har også utført radonmålinger på egenhånd med en Airthings-radonmåler. Langtidsmålinger viste bl.a. radonverdier på 534 Bq/m³ i kjeller, 223 Bq/m³ i første etasje og 184 Bq/m³ på soverom.

Kjøper har anført at det foreligger et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Med bakgrunn i alvorlighetsgraden forhøyede radonverdier medførte, utgjorde forholdet et avvik fra kjøpers berettigede forventninger, all den tid det ikke var gitt risikoopplysninger om radon.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 264 050, og forsinkelsesrente fra 9.7.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Boligen var oppført før forskrifter mot radontiltak ble innført på 1990-tallet. Kjøper kunne dermed ikke ha en berettiget forventning om at boligen var radonsikret. Foretaket viste bl.a. til FinKN 2019-976 og FinKN 2020-561.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom bl.a. på bakgrunn av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget til at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet forhøyede radonverdier. I begrunnelsen er det vist til følgende:

Kjøper har anført at forhøyede radonverdier utgjør et vesentlig avvik ved boligen. Vi forstår det slik at det kvantitative elementet ikke er omtvistet mellom partene. Vi vil likevel kort bemerke at selv om man medtar alle kostnadene som er fremholdt fra kjøpers side, vil det kvantitative avviket være i den nedre delen av det veiledende utgangspunktet på mellom 3-6 % av kjøpesummen, jf. Rt. 2010 s. 103.

Sentralt i den kvalitative vurderingen er hvor påregnelig et skadeforløp og omfang objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet, jf. FinKN 2017-299. I foreliggende sak ble det foretatt sniffmålinger og sporfilmsmålinger, samt målinger med Airthings radonmåler. Av rapporten fra firma E. datert 17.4.23 fremgår samtidig at sniffmålingene var foretatt som punktmåling, på områder man har antatt kan være radonkilder. Det fremgår videre av rapporten at sniffmålinger ikke er direkte sammenlignbare med langtidsmålinger, idet radonkonsentrasjonen som regel er langt høyere i nærheten av inntrengningskilden, og at hensikten med en slik måling er å lokalisere kilder og vurdere radonpotensialet i byggegrunnen.

Sekretariatet finner på denne bakgrunn at det beste bildet av radonverdiene i boligen fremgår av sporfilmsmålinger og målinger foretatt med Airthings, se også LE-2018-83155.

Det følger videre av rett- og nemndspraksis at forhøyede radonverdier i utgangspunktet ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. LE-2018-83155, FinKN 2019-976 og FinKN 2020-561. Forekomst av radon er ikke uvanlig i Norge, og dermed heller ikke nødvendigvis upåregnelig for en boligkjøper. Forhøyede radonverdier utgjør altså ikke et vesentlig avvik i seg selv – det må påvises at forholdet var upåregnelig for kjøper, eller at de påviste måleverdiene er svært høye (se f.eks. FinKN 2023-550).

I vår sak var det ikke krav til radonsikring av den aktuelle boligen på oppføringstidspunktet. Samtidig ble det i tilstandsrapporten opplyst at boligen ikke var kontrollert i henhold til dagens forskriftskrav til isolasjon, klima

og innemiljø. Grunn og fundamenter og vegger mot grunn var gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Dette tilsier at kjøper ikke kunne forvente at radonverdier var i tråd med dagens krav.

I denne sammenheng vises det til LE-2018-83155, hvor lagmannsretten kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og uttalte:

"Det vises her til at boligen er fra en tid der radontiltak ikke ble iverksatt, at kjøper mest sannsynlig selv hadde kunnskap om den generelle faren radon, samt opplysningen i egenerklæringsskjemaet om at det ikke var foretatt radonmåling. Under slike omstendigheter kan radonforekomsten ikke anses som upåregnelig for kjøper. Det bemerkes dessuten at boligen ikke kan anses som ubeboelig, selv om radonverdiene er høye."

I foreliggende sak opplyste imidlertid selger i egenerklæringsskjemaet at det var foretatt radonmålinger på eiendommen i 1995, og at det ikke var behov for tiltak. Selger skrev imidlertid at han var "litt usikker" om det var utført radonmålinger på eiendommen. Det var i tillegg tale om en måling foretatt 22 år før salget, og det kan ikke ha fremstått som helt usannsynlig at forholdene kunne ha endret seg i denne perioden. Kjøper fikk således en klar oppfordring til å undersøke forholdet nærmere dersom dette ble ansett som viktig, noe som ikke ble gjort. Sekretariatet kan følgelig ikke se at opplysninger gitt i egenerklæringsskjemaet ga kjøper en forventning om at radonverdier var i samsvar med dagens krav.

Riktignok finnes det ingen nedre terskelverdi for når radon gjør skade, noe som til en viss grad underbygger alvorlighetsgraden av forholdet. Videre vil vi bemerke at selv om radonkonsentrasjonen innendørs vil kunne bringes ned til et akseptabelt nivå, vil den underliggende kilden være til stede 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. Dette kan således tale for at det foreligger et vesentlig avvik ved boligen.

Derimot viste sporfilmsmålinger radonverdier på mellom 171 bq/m³ til 407 bq/m³, og Airthings opp mot 534 bq/m³. Sekretariatet tolker det slik at det ikke er tale om svært høye radonkonsentrasjoner. Til sammenligning vises det til nevnte FinKN 2023-550, hvor nemnda kom til at forhøye radonverdier utgjorde et vesentlig avvik ved boligen. Avgjørelsen gjaldt svært høye radonverdier, målt på mellom 900 og 2 910 Bq/m³ over lengre tid. Slik sett, taler avgjørelsen for at det ikke foreligger et vesentlig avvik i foreliggende sak.

Det legges videre vekt på boligens alder, samt at det ikke ble gjennomført radonmålinger i forkant av salget. Sekretariatet kan dermed ikke se at kjøper fikk noen berettiget forventning om at radonverdier var i samsvar med dagens krav. 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.

En samlet nemnd er enig i at det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret etter avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt. Det vises til sekretariatets vurdering, med henvisning til øvrige mangelsforhold i saken.

I spørsmålet om det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret er oppfylt, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Johannessen – bemerker:

Flertallet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at vilkåret ikke kan anses oppfylt, og at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Flertallet viser til at forekomst av radon ikke er uvanlig i Norge, og forhøyede radonverdier ikke i seg selv utgjør et vesentlig avvik. Det må foretas en konkret helhetsvurdering, bl.a. ut ifra opplysningene som ble gitt ved salget, boligens alder og de påviste måleverdiene. En grundig gjennomgang av nemnds- og lagmannsrettspraksis er inntatt bl.a. i FinKN 2023-550, der kjøper fikk medhold i at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Praksis fra lagmannsrettene spriker noe, dog slik at den nyeste avgjørelsen – LE-2018-83155 – la til grunn at radon ikke utgjorde noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum:

Etter lagmannsrettens syn utgjør radonforholdene heller ikke en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Det vises her til at boligen er fra en tid der radontiltak ikke ble iverksatt, at kjøper mest sannsynlig selv hadde kunnskap om den generelle faren radon, samt opplysningen i egenerklæringsskjemaet om at det ikke var foretatt radonmåling. Under slike omstendigheter kan radonforekomsten ikke anses som upåregnelig for kjøper. Det bemerkes dessuten at boligen ikke kan anses som ubeboelig, selv om radonverdiene er høye.

Radonmålingene i nevnte sak var som følger:

Mars til desember:

Stue 2. etasje: 583 Bq/m³ Soverom 2. etasje: 614 Bq/m³ Stue 1. etasje: 811 Bq/m³ Soverom 1. etasje 262 Bq/m³

Målingen foretatt fra 1. juni til 12. juli:

Kjeller: 505 Bq/m³ Stue 1, 1. etasje 180 Bq/m³ Stue 2, 2. etasje 688 Bq/m³ Kjøkken 1. etasje 400 Bq/m³ Soverom 1. etasje 192 Bq/m³.

Som nevnt må både denne dommen og øvrig praksis på området anvendes med noe forsiktighet, da sakene innbyr til nokså konkrete vurderinger. Flertallet tilføyer at LE-2018-83155 ble anket til Høyesterett, men nektet fremmet i HR-2019-1061-U.

I den konkrete vesentlighetsvurderingen merker flertallet seg at radonverdiene overstiger grenseverdiene som er fastsatt av DSA (200 Bq/m³) av hensyn til helserisiko. Radonverdiene ligger imidlertid et godt stykke unna de verdiene som ble målt i FinKN 2023-550, og som sammen med avvik ved drenering utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i den saken. I FinKN 2023-550 la nemnda til grunn følgende om radonverdiene:

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 høyestes 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.

Selv om alle radonverdier over 200 Bq/m³ i og for seg er definert som potensielt helseskadelige, mener flertallet behovet for og omfanget av utbedringstiltak øker dersom verdiene er spesielt høye. Flertallet mener også praksis trekker i retning av at det særlig er ved høye verdier at mangel etter avhl. 3-9 andre punktum har blitt konstatert.

Når det gjelder avkryssingen i egenerklæringsskjemaet til selger om at det var foretatt radonmålinger på eiendommen i 1995, og at det ikke var behov for tiltak, er flertallet enig i at dette isolert sett var egnet til å berolige kjøperen. Samtidig ble det eksplisitt opplyst at selger var "litt usikker" på dette, hvilket dermed ga en indikasjon på at det ikke nødvendigvis var foretatt noen slik radonmåling. Kjøpers forventning var videre knyttet til en mulig måling foretatt for over 22 år siden. Radonforekomst kan over tid forverre seg negativt, ved utvikling av sprekkdannelser, åpninger i grunn eller vegg i kjeller, endring av lufttilførsel/luftsirkulasjon, eller ved bruksendringer generelt.

Endelig mener flertallet, som sekretariatet, at det i forventningsvurderingen må legges adskillig vekt på at det er tale om en eldre bolig. Boligen er bygget i 1897, og det er gitt opplysninger ved salget om at tilbygget del og tilhørende kjeller er fra 1994. Det gjaldt på etableringstidspunktene

ingen krav til radonsikring av konstruksjonen. Så vidt flertallet forstår, er det først ved TEK 97 at det ble stilt krav til radonsperre ved etablering av nye boliger. Etter flertallets syn kunne kjøper dermed neppe ha noen større forventning om en radonsikret bolig.

Flertallet viser til at tidl. avhl. § 3-9 andre punktum var ment å omfatte de utvilsomme og åpenbare misforholdene mellom kjøpers forventning og faktisk tilstand. Ut fra boligens alder, opplysningene som ble gitt, og radonverdiene som er målt, har flertallet kommet til at det ikke foreligger et slikt utvilsomt avvik fra det forventbare.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet oppfatter at sakens tvistetema er hvorvidt radonforekomsten i den aktuelle boligen utgjør et kvalitativt avvik fra kjøpers berettigede forventninger, ikke hvorvidt avviket alene er vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Mindretallet viser til følgende anførsler fra kjøpers advokat i klagen datert 21.8.23:

Når det gjelder den kvantitative vurderingen, skal alle mangler ved boligen kumuleres. Da det er avdekket en rekke feil og mangler ved boligen tidligere, med tvistesum som langt overgår Høyesteretts utgangspunkt om at avviket må representere 3-6 % av kjøpesummen, legges det til grunn at dette momentet av vesentlighetsvurderingen er oppfylt dersom radonverdiene utgjør en mangel.

Skulle selgersiden være uenig i dette, vil kjøper fremlegge dokumentasjon for disse forholdene, herunder forlikene som er inngått mellom partene. På nåværende tidspunkt anses imidlertid dette som unødvendig, da det er mulig det ikke er noen uenighet mellom partene her.

Det som imidlertid fremgår av selgersidens svar av 20. juni 2023, jf. bilag 10, er at det er uenighet om forholdets kvalitative alvorlighetsgrad, og om de forhøyede radonverdiene i det hele tatt utgjør et avvik fra kjøpers berettigede forventninger.

Etter kjøpers oppfatning utgjør forholdet et avvik fra kjøpers berettigede forventninger, og oppfyller det kvalitative momentet i § 3-9 annen setning.

(...)

Med bakgrunn i alvorlighetsgraden forhøyede radonverdier innebærer, må verdier som avdekket i dette tilfellet sies å være et avvik fra kjøpers berettigede forventninger all den tid det ikke er gitt risikoopplysninger rundt radon.

Mindretallet har kommet til at de radonverdiene som er dokumentert i saken (opptil 407/534 Bq/m³), må anses å utgjøre et avvik fra kjøpers berettigede forventninger.

Det vises til alvorlighetsgraden forhøyede radonverdier innebærer. I LB-2008-53496 kom retten til at forekomst av radon ga grunnlag for å heve kjøpet. I saken var det målt årsmiddelverdi på 370 Bq/m³ i kjelleretasjen og 120 bq/m³ i første etasje. Retten uttalte:

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.

Mindretallet vil også vise til LB-2014-169626, hvor retten uttaler følgende om faren knyttet til radon:

Gassen er nest hyppigste årsak til lungekreft (etter aktiv røyking) og anslås å forårsake rundt 300 dødsfall hvert år i Norge. Statens strålevern anbefaler så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenseverdier. Fra 2009 har tiltaksgrensen vært på 100 bq/m³; det vil si at det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når det i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 bq/m³. Maksimumsgrenseverdien er 200 bq/m³; det vil si at radonnivået alltid bør være lavere enn 200 bq/m³

Mindretallet er enig i at kjøper ikke kunne forvente radonsikring pga. boligens alder, men det var for øvrig ikke gitt noen konkrete risikoopplysninger knyttet til radon. Tvert imot var det gitt

opplysninger i egenerklæringsskjemaet som ga uttrykk for at selger mente det var utført radonmålinger i 1995 uten at det skulle settes inn tiltak, men at selger var usikker. Slike opplysninger er til en viss grad egnet til å virke betryggende på den alminnelige kjøper. Videre tilsier NGU sitt aktsomhetskart for radon, som er fritt tilgjengelig informasjon for potensielle kjøpere, at boligen ligger i et kartlagt område merket med laveste aktsomhetsgrad, dvs. *"Moderat til lav aktsomhet"*.

Mindretallet vil også peke på at LE-2018-83155 bygget på at kjøper mest sannsynlig selv hadde hatt et bevisst forhold til radonfaren, ettersom dette hadde vært et tema mellom kjøper og selger. Den aktuelle boligen lå også i et kartlagt område hvor det aktuelle området var merket *"høy aktsomhet"*, som er det nest høyeste nivået for aktsomhet på skalaen. Til forskjell fra LE-2018-83155 er det i vår sak ikke holdepunkter for at radon har vært et tema mellom kjøper og selger, eller at kjøper på annet vis var bevisst på risikoen for radon. Boligen i vår sak lå videre i et kartlagt område med laveste aktsomhetsgrad, dvs. *"Moderat til lav aktsomhet"*.

Til tross for boligens høye alder, er mindretallet – i lys av de konkrete omstendigheter – av den oppfatning at det ikke var påregnelig med en radonforekomst som langt overstiger grenseverdiene som er satt av myndighetene, og som nødvendiggjør omfattende tiltak.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).