

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-228

12.3.2024

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

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

Ny avhendingslov – radon – opplyst om manglende radonsperre (TG 2) – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En tomannsbolig oppført i 1923 ble solgt for kr 12,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.8.22. Ved salget ble det opplyst at det ikke var foretatt radonmålinger, og at bygget ikke var utført med radonsperre. Det ble også opplyst at strålevernforskriften stilte krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig måtte være under 200 Bq/m³, og at dette var viktig å merke seg dersom man kjøpte bolig som helt eller delvis skulle leies ut. I tilstandsrapporten var det satt "mørk" TG 2 på punktet om radon, og opplyst at det burde gjennomføres radonmålinger, samt oppgitt et kostnadsestimat på under kr 10 000. Etter overtakelsen ble det foretatt radonmålinger som viste årsmiddelverdi på 246 Bq/m³. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen ikke samsvarte med det kjøper kunne forvente. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til boligens alder og at det var gitt risikoopplysninger om radon ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 302 580, takstutgifter kr 13 977, og krav om erstatning for advokatkostnader kr 62 531.

Saksfremstilling

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

Boligen er en tomannsbolig sentralt på Østlandet oppført i 1923.

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

Påkostet og meget pen familiebolig over tre plan med svært god planløsning og utmerket beliggenhet (...)

Kort fortalt

- Pen familiebolig over tre plan.
- Oppgradert fra 2013-2020.

(...)

Tilstandsrapport har vurdert følgende til TG2 avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat : Under 10 000,-

(...)

Viktig informasjon

(...)

Radon

Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m³. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. For ytterligere informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

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

Beskrivelse av eiendommen

(...)

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

(...)

Radon - TG 2 ("mørk")

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.

Kostnadsestimat : Under 10 000

I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at selger hadde kjøpt boligen i 2013. På spørsmålet "*Er det foretatt radonmåling?*", hadde selger krysset av "*Nei*".

Boligen ble solgt for kr 12 150 000 ved kjøpekontrakt datert 29.8.22, og overtatt av kjøper 1.11.22.

Etter overtakelsen installerte kjøper en radonmåler. Radonmålingene viste ifølge kjøper gjennomgående forhøyede verdier over 200 Bq/m³. Den 5.12.22 reklamerte kjøper over forholdet. Den 10.3.23 ble det fremsatt krav om prisavslag og erstatning.

Det ble fremlagt en inspeksjonsrapport fra firma R. AS datert 3.5.22:

Fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet:

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

- Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

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

- Grenseverdi på 200 Bq/m³

Alle bygninger bør radonmåles regelmessig og alltid etter ombygninger. Radonmålinger bør utføres som langtidsmålinger i vinterhalvåret. Radonreducerende tiltak i eksisterende bygninger bør være årsaksspesifikke, rettet mot identifiserte radonkilder og søke å oppnå så lave radonnivåer som mulig.

Måling er utført med langtidssporfilm i henhold til anbefalt måleprosedyre fra DSA, årsmiddel er beregnet

Høyeste måling viser ca. 201 – 220 Bq/m³

(...)

Vurdering av hvilket radontiltak som er mest hensiktsmessig er basert på forventet effekt på radonnivået, inngrep i bygget og kostandseffektivitet. I tillegg vurderes sannsynligheten for at tiltaket gir den effekten man ønsker. I mange tilfeller vil det være tilstrekkelig med kun ett tiltak, men noen ganger vil det være nødvendig og kombinere flere. (Firma R. AS) sin anbefalte rekkefølge av tiltak er presentert under. Det anbefales å starte med første tiltak.

Anbefalte tiltak er skissert i vedlagt plantegning.

Radonsanering og radontiltak kan deles i tre hovedkategorier:

1. Tetting - Radonsanering gjennom heldekkende radonmembraner, samt punktetting.
2. Radonsug/radonbrønn - Radonsanering ved endring av trykk og ventilasjon under bygget.
3. Ventilasjon - Radonsanering ved balansert ventilasjon, men også gjennom enklere ventilasjonstiltak.

Første anbefalte tiltak

Radonsug. Grunnventilerende viftesystem som motvirker inntrenging av radon fra utettheter i grunnkonstruksjonen. Anbefalt plassering er markert i plantegning., Ventilasjon. Balansert ventilasjonsenhet som lufter ut radon av boligen. Anbefalt plassering er markert i plantegning.

Kommentar

Konklusjon, vi setter radonsuget i disponibelt rom/teknisk bod på høyre vegg som vi diskutert. Avkast ledes opp til tak også føres det videre langs taket til yttervegg forså ut via det som i dag er et vindu, men som evt da må blendes og tettes igjen for å kunne få ut et 125mm avkast. Vifte veggen er av gipst/MDF, gulvet er av betong, antatt tykkelse på betong gulv er ca 15-20cm med tanke på byggeåret av kjelleren. Massene under sålen skulle man tro var pukk med tanke på at deler av kjelleren var pigget opp i 2017, en utfordring jeg må nevne er at det er nivå forskjeller i kjelleren, det kan skap effekt problemer for oss, fordi når vi skal trekk luft under sålen så kan nivå forskjellene skap en form for vegg som gjør at vi ikke trekker luft under hele sålen, men i flere tilfeller har dette ikke vært et problem sånn for å nevne det. Siden det er vannbåren varme i hele kjelleren så har vi ikke så mange nedslags områder for radonbrønn som er det vi jobber med.

Andre anbefalte tiltak

Tetting. Tetting av tilgjengelige utettheter. Aktuelle områder er markert i plantegning., Ingen anbefaling

Det ble videre fremlagt pristilbud fra firma R. AS for oppmøte, rigg, sanering, og radonsug, grunnpakke på totalt kr 35 408 inkl. mva.

Det ble også fremlagt en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann H. datert 25.4.23:

Konklusjon:

Jeg har gjennomført en befaring (...). Feilene dreier seg om for høy radonkonsentrasjon i boligen. Verdiene som er målt overstiger grenseverdiene på både 100- og 200 Bq/m³. Det er målt en årsmiddelverdi på 246 Bq/m³ og det er behov for tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i boligen. Konsekvensen av dette vil/kan - uten utbedring - ha negative helsemessige virkninger. Verdens helseorganisasjon har konkludert med at radon er den viktigste årsaken til lungekreft etter røyking. Statens strålevern og Kreftregisteret har slått fast at radon er medvirkende årsak til nærmere 400 nye tilfeller av lungekreft hvert år. Røykere løper langt større risiko enn andre ved radoneksponering.

(...)

Foreslåtte utbedringer:

I førsteomgang må man etablere radonsug iht. beskrivelse/skisse utarbeidet av (firma R. AS). Vedrørende rørføringen fra radonsuget i kjeller kan man alternativt føre røret opp gjennom etasjeskiller og inn i kottrommet på oversiden, for deretter å føre det ut i yttervegg. Denne løsningen vil være mer rasjonell da det ikke kommer i konflikt med de tekniske installasjonene i boden/teknisk rom.

Radonsug er et grunnventilerende viftesystem som motvirker inntregning av radon fra utettheter i grunnkonstruksjonen. Som tidligere nevnt er grunnflaten i kjelleren på flere nivåer, noe som kan skape effektproblemer med den tekniske løsningen. Det må derfor foretas regelmessige målinger for å se om verdiene holder seg stabile.

Dersom radonsug alene ikke gir tilfredstillende resultat må det iverksettes alternative tiltak. Det bør da etableres balansert ventilasjon. Dette vil bidra til bedre luftutsiftning i boligen som vil kunne ha god effekt på radonkonsentrasjonen. Denne løsningen innebærer at man må montere et aggregat på en egnet plass og føre rør i alle boligens plan. Det vil være nødvendig med innkassinger. Løsningen må prosjekteres særskilt av fagfolk som driver med ventilasjonsarbeider.

(...)

Byggeskikk/regelverk på referansetidspunkt:

På godkjennelsestidspunktet var det ingen gjeldende bygningslov i dette området - Bygningsloven gjaldt generelt kun for de største byene i landet, og tiliggende områder etter en fastsatt avstand.

(...)

Utbedringskostnadene ble estimert som følger:

Montering av radonsug iht. tilbud fra firma R. AS: kr 28 326 eks. mva.

Etablering av stikkontakt for tilkobling av radonsug: kr 4 000 eks. mva

Balansert ventilasjonssystem inkl. innkassinger: kr 192 000 eks. mva.

Totalt: kr 280 408 inkl. mva.

Kjøper har forklart at det ble forsøkt med installasjon av radonsug, men at dette ikke hadde vært tilstrekkelig. Det ble også fremlagt en radonmåling (Airthings) som viste årsmiddelverdi på 209 Bq/m³.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, som følge av radonnivåer over grenseverdien. Kjøper har i hovedsak vist til at eiendommen ble markedsført med gjennomgående normalt god standard, og at det ikke ble gitt opplysninger om forekomst av radon, eller om forhold som skulle tilsi at kjøper måtte forvente en slik forekomst som var avdekket. Kjøper har videre vist til at det ikke ble gitt opplysninger om konsekvensene av eventuelle forhøyede radonverdier, eller hvilke tiltak kjøper eventuelt måtte regne med å gjennomføre dersom målingene hadde gitt utslag over grenseverdi. Kjøper har fremholdt at det måtte vektlegges at radon kunne være svært helseskadelig. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av at selgers takstmann ikke opplyste om risiko for radon og konsekvensene av radonforekomst.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14, for utbedringskostnader på kr 280 400, utgifter til fagkyndige vurderinger på kr 13 977, og advokatkostnader på kr 62 531, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Foretaket har i hovedsak vist til at boligen var 100 år, at det ble opplyst at boligen ikke hadde radonsperre, at punktet om radon ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og at takstmannen kun hadde mulighet til å estimere kostnader til måling av radon. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7, og i hovedsak vist til at det ikke var i takstmannens mandat å skulle spekulere i hvilke radonverdier en bolig hadde, og at takstmannen heller ikke hadde plikt til å redegjøre for konsekvenser av radonforekomst over grenseverdi. Foretaket viste til FinKN 2020-561 og FinKN 2019-976.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter sekretariatets vurdering var det ikke grunnlag for å si at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7, og det forelå heller ikke avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente i lys av boligens alder og det samlede opplysningsbildet for øvrig, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for selger eller takstmann. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at det ikke var foretatt radonmåling. I tilstandsrapporten var punktet "Radon" gitt mørk TG 2. Mørk TG 2 indikerer vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Det ble også her opplyst at det ikke er foretatt radonmålinger. I tillegg ble det opplyst at bygget ikke er utført med radonsperre. Som tiltak ble det anbefalt å gjennomføre radonmålinger, og det var gitt oppgitt et kostnadsestimat på under kr 10 000. I salgsprospektet ble det opplyst at strålevernforskriften stiller krav om at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 Bq/m³. Videre ble det henvist til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside for ytterligere informasjon om radon.

Det er ingen holdepunkter for at selger hadde ytterligere kunnskap om radon i boligen enn det som ble formidlet ved salget, eller at selger måtte ha slik kunnskap.

Ved vurderingen av hvorvidt takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende må det tas utgangspunkt i takstmannens mandat. Takstmannen har verken i henhold til tilstandsrapportens forutsetninger eller i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) noen plikt til å utføre radonmåling. Som det fremgår av rapporten fra firma R. bør radonmålinger utføres som langtidsmålinger i vinterhalvåret, og det er derfor helt upraktisk at en takstmann skal måle dette i forbindelse med et boligsalg. Dette er også begrunnelsen for at det ikke er stilt noe krav om dette i forskrift til avhendingslova ("tryggere bolighandel"), se "Høringsnotat – forskrift til avhendingslova og endringer i avhendingslova § 3-10 (tryggere bolighandel)" (10.2.20).

Det er ingen holdepunkter for at takstmannen kjente eller måtte kjenne til at det var forhøyde verdier av radon i boligen, eller at det forelå noen særskilt risiko for radon i boligen, ut over den risikoen som følger av at boligen er oppført uten radonsperre. Det sistnevnte ble signalisert i tilstandsrapporten, gjennom opplysningene om at boligen var oppført uten radonsperre, at forholdet var vurdert til mørk TG 2, og anbefalingen om å gjennomføre radonmålinger. Det ble også oppgitt et estimat på hva det anbefalte tiltaket ville koste. Takstmannen har slik vi ser det gitt de opplysningene det kan forventes at han skulle ha gitt om radon, og opplysningene er tilstrekkelig tydelige. I tillegg ble det gitt enkelte opplysninger om radon i salgsprospektet, og det ble også henvist til hvor man kunne finne ytterligere informasjon om radon. Vi kan ikke se at kjøper hadde grunn til å regne med å få nærmere opplysninger om radon enn det som ble gitt ved salget.

Slik saken er opplyst kan vi ikke se at det foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg til dette.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det heller ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Om dette fremgår følgende i begrunnelsen:

Ifølge rapporten fra firma R. viser høyeste måling ca. 201-210 Bq/m³ og over grenseverdi på 200 Bq/m³, og ifølge reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann H. er det målt en årsmiddelverdi på 246 Bq/m³.

Dette er over tiltaksgrense på 100 Bq/m³ det bør gjøres tiltak. I første omgang er det anbefalt å etablere radonsug, og kjøper har fått et pristilbud på dette på kr 35 408 inkl. mva. Dersom det skulle vise seg at radonsug alene ikke er tilstrekkelig, har takstmann H. anbefalt at det etableres balansert ventilasjon i boligen.

Sekretariatet kan ikke se at det er fremlagt dokumentasjon som tilsier at radonsug alene ikke er tilstrekkelig, og vi kan følgelig ikke se at det er sannsynliggjort at det er nødvendig med etablering av balansert ventilasjon for å utbedre forholdet. Vi kan uansett ikke se at dette får noen avgjørende betydning i saken.

Saken gjelder en bolig oppført i 1923. Det er følgelig snakk om en svært gammel bolig, oppført på et tidspunkt hvor byggeskikken var en annen, og det i begrenset grad ble stilt formelle krav til oppføringen. Ved salget ble det ikke gitt opplysninger om konkrete radonverdier i boligen, men det ble opplyst at boligen ikke hadde radonsperre, og at det ikke var foretatt radonmålinger.

Gjennom disse opplysningene ble kjøper gjort oppmerksom på at det var ukjent om det var radonforekomst i boligen, og om at det forelå en risiko for at det kunne være dette.

Risikoen for radonforekomst ble tydeliggjort ved at takstmannen hadde vurdert forholdet til TG 2, og opplyst at det bør gjennomføres radonmålinger. Dersom det ikke hadde foreligget noen risiko for forhøyede radonverdier, ville det vært unødvendig av takstmannen å anbefale målinger. Etter vår vurdering er det her ikke tale om noe alminnelig eller generelt forbehold, ettersom det er presisert at bygget ikke er utført med radonsperre, samt at det ikke er foretatt radonmålinger, og på bakgrunn av dette oppfordret til nærmere undersøkelser. Det er videre snakk om en type undersøkelse som verken selger eller takstmann er forpliktet til å utføre.

Når det gjelder kostnadsestimatet oppgitt i tilstandsrapporten bemerker vi at dette må leses i sammenheng med det øvrige opplysningsbildet. Det fremgår uttrykkelig av tilstandsrapporten at dette er "et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten", og at det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Under tiltak har takstmannen i dette tilfellet opplyst at det bør gjennomføres radonmålinger, og det er etter vårt syn klart mest naturlig å forstå det slik at estimatet som er oppgitt i forlengelsen av dette er for nettopp det tiltaket som er angitt, og ikke for potensielle utbedringstiltak som kan være nødvendige dersom det ved radonmålingene skulle avdekkes forhøyede verdier.

Etter sekretariatets vurdering måtte kjøper påregne kostnader til å utføre radonmålinger, og også ta høyde for at målingene kunne vise et resultat som ville medføre behov for ytterligere tiltak. Slik vi vurderer saken måtte det altså være påregnelig for kjøper at det kunne være radonforekomst i boligen, og de verdiene som er målt utgjør etter vårt syn ikke et avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente. Etter vår vurdering er heller ikke utbedringsarbeidene eller kostnadene av et slikt omfang eller en slik størrelse at de går ut over det kjøper uansett måtte ta høyde for på bakgrunn av boligens alder og opplysningsbildet for øvrig.

Sekretariatets vurdering er etter dette at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, jf. § 3-1 første ledd.

Nemnda har også på dette punkt kommet til samme resultat som sekretariatet, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Nemnda har ellers merket seg kjøpers innsigelser i nemndsanmodningen av 30.1.24, men finner ikke at det fremkommer noe her som røkker ved nemndas syn i mangelsvurderingen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).