

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-379

6.5.2024

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

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

Radon – uriktig opplysning om at det ikke var foretatt radonmåling – innvirkning – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig oppført i 2000 ble solgt "som den er" for kr 4,85 mill., og overtatt av kjøper den 1.9.20. Ved salget var det opplyst at hybelen ikke var byggemeldt, og at det var kjøpers ansvar og risiko å bringe dette forholdet i orden. Selger oppga i egenerklæringen å ha bodd i boligen siden 1999, og svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om det var foretatt radonmåling. Etter overtakelsen avdekket kjøper radonnivåer på 530 Bq/m³ i kjellerstue, samt 210 Bq/m³ på soverommet i hybel i kjeller. Foretaket opplyste at selger benektet kjennskap til forhøyede radonverdier, men at siste radonmåling var foretatt i 2004. Målingen i 2004 hadde påvist radonverdier på 110 Bq/m³, som på tidspunktet målingen ble foretatt var innenfor grenseverdien. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 39 062, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av radon, jf. avhl. § 3-8. Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 2000.

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

Pen og romslig familiebolig beliggende på solrik og tilbaketrukket tomt (...)

I boligens underetasje finner man også en innredet hybel bestående av entrè, stue, kjøkken, soverom og bad. Denne er imidlertid ikke søkt X. kommune.

(...)

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligen har ferdigattest utstedt av X. kommune datert 23.11.2000. I godkjent bygningstegninger fremgår kjelleren med hobbyrom og bod, dette stemmer ikke med dagens bruk. Det er innredet en hybel i den ene delen av kjeller, mens den andre delen har gang, soverom og hobbyrom. Dette er ikke omsøkt X. kommune og det er kjøpers ansvar og risiko og bringe dette forholdet i orden.

Radonmåling

Fra 01.01.2014 må radonverdier oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.nrpa.no/radon>.

Det er ikke utført radonmåling på noen deler av eiendommen.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

Rapporten omhandler en enebolig i 2 etasjer med kjeller samt en frittstående garasje. Boligen er oppført i 2000 og garasjen rundt 2006.

Boligen har normal god standard, uten noen forhold som har innvirkning på rapporten, annet enn det som fremkommer i rapportens enkelte poster.

For øvrig er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. (...)

Soverommets bruk i kjelleren (Rom med varig opphold) kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Utleiedel i kjelleren er ikke byggesøkt og dermed kan det foreligge elementer som ikke er byggeteknisk godkjent. (...)

Grunn og fundamenter

(...) Bygningen er antatt fundamentert med betongsåler på løse masser. Grunnmur i lettklinkerblokker. Vegger pusset på utvendig side. Kjellergulv i støpt betong.

Da det ikke er observert setnings skader i grunnmur av betydning, antas at fundamenteringen er tilfredsstillende. Diverse riss og små sprekker i utvendig murpuss uten større betydning. For øvrig normal tilstand. TG 1

Grunnmur

Grunnmur oppført i lettklinkerblokker som er pusset på utvendige sider. I deler av kjelleren er vegger utforet med kledning av panel/plater.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Innredning av kjellere med isolering og bindingsverk mot mur gir generelt en risiko for skult fukt. Normalt vil isolering etter dagens normer skje fra yttersiden. I dette tilfellet er det lagt innvendig isolert utforet. Tilstandsgrad grunnet byggemåte og mulighet for skult fukt. TG 2

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1999. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Svar: "Nei"

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Svar: "Ja Hybel i kjeller -etasje. Egen inngang"

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: "Nei"

20. Er det foretatt radonmåling?

Svar: "Nei"

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: "Nei"

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: "Nei"

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f. eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: "Ja Tinglyst veirett til eiendom. Hybel er utleid pr. dags dato"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 850 000 ved kjøpekontrakt datert 27.5.20 og signert sist 30.6.20, og overtatt av kjøper den 1.9.20.

Kjøper har opplyst at de i vinterhalvåret 2021/2022 utførte en lengre radonmåling.

I rapport fra R. AS av 8.2.22 fremgikk bl.a. høyeste måleverdi på 530 Bq/m³ som ble fastslått i måleperiode 18.8.21 – 20.1.22 i kjellerstue. Det ble også målt 210 Bq/m³ på soverommet i hybel i kjeller i samme periode. Det fremgikk av rapporten at tiltak var anbefalt hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom var høyere enn 100 Bq/m³, og grenseverdi var opplyst til å være 200 Bq/m³.

Kjøper reklamerte den 16.2.22. Det ble fremlagt pristilbud fra R. AS datert 4.5.22 for radonsug på kr 39 062.

Foretaket opplyste at selger hadde forklart at han benektet kjennskap til forhøyede radonverdier. Selger opplyste at siste radonmåling var i 2004, og det hadde da blitt målt radonverdier på 110 Bq/m³. Foretaket opplyste videre:

Videre har selger gjennomgått samtlige eldre papirer og dokumenterer som stammer fra hans eiertid fra 1999 til 2020. Selger fant da en radonmåling fra 2004, altså 16 år før salg, hvor det fremgår at boligen har radonverdier på 110 BQ, som på det tidspunkt var trygt innenfor et forsvarlig nivå. (...)

Radonmålingen fra 2004 som viste verdier på 110 Bq/m³ ble fremlagt. I rapporten ble det også opplyst følgende:

Anbefalte tiltaksnivåer

I boliger med en radonkonsentrasjon (årsmiddelverdi) mellom 200 og 400 Bq/m³ bør enkle og billige tiltak gjennomføres. Hvis konsentrasjonen overstiger 400 Bq/m³ anbefales det å gjennomføre mottiltak selv om de kan bli både omfattende og kostbare.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at selger kjente eller måtte kjenne til at det var forhøyede radonforekomster i boligen, som en følge av radonmålingen i 2004. Det var gitt uriktige opplysninger i egenerklæringen. Det hadde ikke avgjørende betydning at målingen ble foretatt tilbake i 2004, eller at det ikke gjaldt tilsvarende tiltaksgrense på den tiden. Selger var gitt en uttrykkelig oppfordring til å opplyse om foretatte radonmålinger i egenerklæringsskjemaet, og spørsmålet var ikke begrenset i tid, og heller ikke til målinger over en gitt verdi.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 39 062, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter 6.7.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Rapporten fra 2004 viste radonverdier på 110 Bq/m³, noe som var trygt innenfor et forsvarlig nivå på tidspunktet for rapporten. Det var altså tale om en betryggende opplysning om at boligen var i forskriftsmessig stand 16 år før salget. Selgers opplysningsplikt var begrenset til forhold av negativ art. Det var ingen holdepunkter for at selger måtte kjenne til at radonnivået eller krav til radonnivået siden den gang hadde økt. Det var like sannsynlig at forhøyet radongassnivå hadde inntrådt etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Selv om det isolert sett var gitt en uriktig opplysning, var det samtidig opplyst at utleiedelen ikke var godkjent for utleie. Innvirkningskriteriet var uansett ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet bemerket bl.a. at et viktig formål med selgers opplysningsplikt var at kjøper før kontraktsinngåelsen skulle ha mulighet til å undersøke risikomomenter knyttet til boligen, jf. bl.a. FinKN 2018-124 og FinKN 2021-139.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8 første ledd. Opplysningen i egenerklæringsskjemaet om at det ikke er foretatt radonmåling i

selgers eiertid er positivt uriktig. Nemnda går ikke inn på hvorvidt det også kan sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7.

Det springende punktet blir etter nemndas syn om innvirkningskriteriet etter avhl. § 3-8 andre ledd er oppfylt. Vurderingen må ta utgangspunkt i hva som ville vært en korrekt opplysning i dette tilfellet. Nemnda har funnet spørsmålet noe tvilsomt. Det kan anføres at det ville vært tilstrekkelig og forsvarlig med "ja" i skjemaet, ev. supplert med at grenseverdiene på det aktuelle tidspunktet ikke var overskredet. I så fall er det noe usikkert om kjøpers budgivning ville ha blitt påvirket. Dersom korrekt opplysning imidlertid må sies å ha vært "ja" ledsaget av rapportens tall med 110 Bq/m³, vil det muligens være mer sannsynlig at kjøper hadde oppfattet dette som en negativ ladet opplysning. Nemnda har som sagt vært noe i tvil om hvordan innvirkningsspørsmålet blir å bedømme her. Samlet sett har nemnda likevel kommet til at kjøper uansett ville ha oppfattet opplysningen som noe negativt. Nemnda viser til at forekomst av radon i alminnelighet er beheftet med usikkerhet og risiko for helseskade. Tvilsrisikoen på dette punktet påhviler dessuten etter praksis selger.

Det anses etter dette, riktignok under noe tvil, å foreligge en mangel etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget iht. avhl. § 4-12, har sekretariatet fastsatt dette til kr 39 062 i tråd med kjøpers krav. Nemnda slutter seg til dette.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).