

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-595

1.7.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Fukt i kjeller innredet/bruksendret i 2015 – svikt ved drenering (TG 0 og 1) – radon – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En leilighet oppført i 1964 ble solgt "som den er" for kr 7,85 mill., og overtatt av kjøper den 30.11.21. I boligsalgsrapporten ble "overflater gulv" i rom under terreng gitt "TG 0 og 1", og det ble ikke funnet funksjonssvikt. *Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)* i rom under terreng ble gitt TG 2. Det ble opplyst at kjelleretasjen ble innredet/ombygd i 2015, at arealene opprinnelig ikke var innredet og at det ikke var kjent hvordan oppbyggingen var utført, samt at innredede rom under terreng erfaringsmessig var å betrakte som risikokonstruksjoner vedrørende fukt. Både grunnmur og drenering ble gitt "TG 0 og 1". Det fremgikk også at utvendig terreng, inkl. fuktsikring av grunnmur, var sjekket. I egenerklæringen svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller. Videre bekreftet selger kjennskap til at kjelleren var bygget om til kjellerstue, og opplyste at "innredningen/utbyggingen" var godkjent av "Plan og Bygg". Kjøper opplevde i mars 2022 at sikringen gikk til varmemefolien under parketten i kjelleren, og det ble avdekket fukt/vannskader i kjelleren som en følge av vanntilsig gjennom betonggulvet. Det ble senere også avdekket moderat forhøyede radonkonsentrasjoner i kjeller, som følge av manglende radonsperre. Kjøper anførte bl.a. at boligen var i vesentlig dårligere stand. Foretaket bestred ansvar og anførte at selger verken kjente eller måtte kjenne til de aktuelle forholdene. Videre ble det anført det ikke var krav til radontiltak ved bruksendring av eksisterende areal, samt det ikke var dokumentert at radon medførte at boligen hadde et kvalitativt avvik fra forventbar stand. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 414 355, krav om erstatning for advokatutgifter kr 4 000 (egenandel), i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i en firemannsbolig oppført i 1964.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om "Kjeller med kjellerstue" og "Gulvflater belagt med parkett i kjellerstue".

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

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvflater belagt med parkett. Vegger i malte flater. Nedsenket himling med downlights.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) -
Innfelte/gjennomgående installasjoner.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Etasjen ble innredet/ombygd i 2015. Arealene var opprinnelig ikke innredet. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig er innredede rom under terreng å betrakte som risikokonstruksjoner vedrørende fukt.

Overflater vegger: Sprekker i murpuss i ett hjørne. Vurdert til å være av kosmetisk betydning.

Grunnmur, fundamenter

TG0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Grunnmur

TGIU

Fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering på sør-øst siden fra 1998. Drenering på nord-vest siden fra 2001.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Alder - Utvendig terreng, ink fuksikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning - Risikoutsatt område

Det fremgikk av rapporten at den bygningssakkyndige bl.a. ikke vurderte "radonmålinger".

Det fremgikk av egenerklæringen at selger kjøpte boligen i 2018. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til "problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller", "sopp/råteskader i boligen", og om det var "foretatt radonmåling". På spørsmål om det var "innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen" svarte selger "Ja", med beskrivelsen "Kjelleren er bygget om til kjellerstue både i denne enheten og tilsvarende i naboleiligheten". I tillegg opplyste selger at "innredningen/utbyggingen" var "Godkjent av Plan og Bygg".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.9.21, og overtatt av kjøper den 30.11.21.

Kjøper opplevde i mars 2022 at sikringen gikk til varmemfolien som var lagt under parketten i kjelleren. Saken ble meldt til sameiets bygningsforsikring, som sendte K. AS for besiktigelse. I skaderapport datert 28.3.22 ble det konstatert vannlekkasje i kjeller, som "trolig" var forårsaket av "fukt tilsig gjennom betonggulvet til tidligere grovkjeller", som ble bygd om til boareal i 2015. Det ble målt "svært fuktig" betongdekke, og følgende oppsummering ble gitt i rapporten:

Tilsig av fukt fra råkjeller gulv.

Skadet varmemfolie og parkettgulv.

Kjeller ble gjort om til bo areal i 2015.

Har foreslått for [Kjøper] at det legger varmekabler og fliser på gulvet som en løsning.

Betongdekke i kjelleren vil aldri bli tørt men varmekabler og fliser vil kunne tåle fukten i gulvet.

Kjøper opplyste at de i forbindelse med utbedringen innhentet flere vurderinger fra fagkyndige. Ifølge kjøper viste det seg at fukt- og radonproblematikken i kjelleren var mye større enn først antatt, og at det var behov for store utbedringstiltak for at kjellerstuen skulle bli beboelig.

Det ble fremlagt rapport etter radoninspeksjon fra E. datert 24.5.22, hvor det bl.a. fremgikk at "Tiltak mot radon bør gjennomføres hvis årsmiddel radonkonsentrasjon i oppholdsrom er over 100 Bq/m³". Rapporten ga følgende konklusjon:

Korttidsmålinger over ca. 1 uker med enkelt elektronisk måleapparat viste moderat forhøyede radonkonsentrasjoner opp mot ca. 221 Bq/m³. Radonsniffing med elektroniske måleinstrumenter foretatt i løpet av inspeksjonen viste opptil 2230 Bq/m³. De høyeste verdiene er målt i sprekk i betonggulv (...).

Trykkforskjeller mellom innemiljøet og byggegrunnen forårsaker inntrengning av radonholdig jordgass som dannes i steinmasser under sålen. Gassen siver inn gjennom diverse utettheter i betonggulvet og ev. gulvvegg overganger og konsentreres i TV stuen.

Ventilering i boligen er svak og utilstrekkelig dersom ventiler holdes stengt, noe som bidrar til konsentrering av radongassen.

På grunn av boligens kompleksitet og tilstedeværelse av mange inntrengningsveier for radonholdig jordluft, vil vi foreslå flere mulige tiltak som utføres alene eller i kombinasjon for å oppnå tilstrekkelig reduksjon av radonnivåene. Tiltakene er rangert etter hva vi vurderer som mest effektivt og hensiktsmessig, men rekkefølgen kan forandres på grunn av økonomiske, estetiske eller andre hensyn. Etter gjennomføring av tiltak bør det foretas kontrollmålinger med sporfilm i alle rom med betydelig oppholdstid for å se om ytterligere tiltak er nødvendig.

3.1 Sjekk og ev. reparasjon av drenering. (...)

3.2 Tetting mot luftlekkasjer. (...)

3.3 Ventilering. (...)

3.4. Radonbrønn. (...)

Ut fra opplysningene som foreligger vil det normalt være tilstrekkelig med de tiltak som er foreslått. Beskrivelsene av tiltak i denne rapporten er kun skissemessige og det tas forbehold ved alle aspekter av foreslåtte tiltak. Det kan på grunn av manglende informasjon på befaringstidspunktet vedrørende grunnforhold, hindringer, eventuelle planer om rehabilitering, estetiske hensyn og annet oppstå behov for vesentlig modifisering av foreslåtte tiltak, inklusiv terminering av enkelte forslag. Alt ansvar for effekt av konkrete tiltak på radonnivåer, bygget, innemiljøet og mennesker ligger hos firma som utfører tiltakene. Utførende firma må være kvalifisert for å foreta riktig dimensjonering, plassering, testing, optimalisering og maksimering av positive effekter av utførte tiltak, samt gjøre korrekte vurderinger, informere om og minimere eventuelle skadelige effekter av utførte tiltaksløsninger.

(...)

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 rapport fra takstmann O. fremgikk bl.a. følgende:

7. Drenasje

Eiendommens drenasje fra byggeåret ble lagt om rundt 2000. Ved innlemming av kjellerarealet til boligareal ble det også oppført et mindre tilbygg. I henhold til tegning fra arkitektkontoret A. datert den 12.05.2014, er tilbygget på 1,5 m i hele husets bredde (8,55 m). (...)

Nødvendigvis ble dreneringen lagt om i den sammenheng, noe som også kommer frem ved at det er lagt ny asfalt rundt huset i dette området. Det er ingen dokumentasjon på om drenasjen ble fremlagt ved [kjøpers] kjøp av leilighet. [Kjøper] opplyser i e-post den 26.4.2022: "Dessverre er det ingen på huset her som har noen dokumenter på dreneringen som ble gjort rundt år 2000".

Ved henvendelse til Vann og avløpsetaten har [kjøper] fått opplyst at tegninger av drenssystemet kun er fra byggeåret i 1964. Tegninger er ikke bestilt. Kvaliteten på drenasjen er ukjent.

Innvendig i TV stuen er det ingen unormale utslag av fukt på veggoverflatene målt med henholdsvis Protimeter MMS2 og Tramex fuktmåler. Gulvflaten er imidlertid fuktig noe som tyder på kapillært oppsug. For detaljer se nedenfor.

(...)

10. Skaderapport fra (firma M.)

(Firma M.) foretok besiktigelse av skaden den 23.03.2022 og konstaterte feil på varmemefolie i kjellerstue. I skaderapport fra etter befaringen opplyses at det som har forårsaket skaden er: "Feil i noe som mest sannsynlig er tilkoblingen på folien."

(...)

12. skadeforsikring

Skadeutbetaling fra If skadeforsikring (..) meddelt i brev til [kjøper] den 23.02.2022. Utbetalt beløp NOK 13.457,22.

Videre ble det den 19.04.2022 utbetalt NOK 27.813,-

13. Radon

(...)

(Takstmann O.) foretok radonmålinger i perioden 06. til 12.05. Målte verdier (166 Bq/m³ som langtidsmåling og 213 Bq/m³ som dagsmåling) tilsa at [kjøper] besluttet å engasjere et spesialfirma til å vurdere helhetsbildet. E. ble i e-post den 09.05.2022 engasjert til å vurdere tiltak for både fuktighet og radon.

(...)

15.0 Midlertidige tiltak

15.1 Avløpsvann fra takrenner

Den 31.05. 2022 ble det foretatt inspeksjon og opprensning av systemet for avløpsvann fra takrennene. Mottaks-kum for vannet ble rensert og kontroll med etterfylling av vann viste at dette avløpet fungerer meget bra. Det er derimot usikkerhet om dette systemet også henger sammen med bygningens drenerings-system.

(...)

15.3 Utbedring av kjellerstuen

[Kjøper] besluttet å innhente et prisestimat fra tømrmester D. (...). Partene ble enige om at det bør foretas en prøve uthugging i betonggulvet.

I første omgang foretas opphugging for å undersøke hvordan massene under betong-gulvet er. Når dette er gjennomført kan vi danne oss en formening om hvilke eksakte tiltak som må iverksettes. D. sine menn starter opp med hugging av ca. 1 m² av gulvet i TV- stuen onsdag den 22.06.2022.

(...)

Bilde 5. Ca. 1 m² av betonggulvet i hjørnet mot yttervegg og ca. 30-40 cm kult/stein ble fjernet. Tykkelsen på betongen er kun ca. 30 mm. Dette underlaget kan ikke benyttes for å legge keramiske fliser, det vil bare sprekk.

Bilde 6. Det støpte betonggulvet er ikke armert. Under den støpte platen er det grov stein/pukk, ikke isolasjon. Det ble ikke funnet noe plast som skulle vært montert for å forhindre fuktvandring.

Til tross for at det ikke var noen påfallende fukt i den kultede (steinsatte) grunnen under betonggulvet er det alltid noe fukt her. Det er konveksjon i den begrensede fuktige luftmengden som er mellom stenene som fører til kapillært oppsug i gulvet.

Bygning beregnet for varig opphold skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/ m³.

(...)

16.0 Utvendig utbedringstiltak

16.1 Utbedring av drenasjen

Når det gjelder drenasjen er det foreløpig besluttet at det ikke settes inn noen tiltak. Drenasjen sees i sammenheng innvendig konstruksjon og fukt i grunnen. Den er lav. Det er bra og tilsier med noen grad av sikkerhet at utvendig drenering fungerer.

(...)

16.2 Utbedring av drenasjen

Det er en glippe mellom utvendig grunnmursplast og grunnmuren. Dette kan føre til at nedbør/vann trenger inn mellom grunnmursplasten og muren. Det bør derfor skjæres en ca. 5 cm spalte langs ytterveggen. Videre bør det festes en list i overkant av eksisterende grunnmursplast og påføres bitumen (Heidi produkt) og legges en ny stripe med asfalt for å forhindre vanninntrengning. Utbedringstiltaket vil bli ivaretatt av D.

17.0 Innvendige utbedringstiltak

17.1 Innledning og forutsetninger

Referansenivået for ombyggingen i 2015 er byggeforskrifter, gjeldene etter retningslinjene fra da underetasjen ble innlemmet i leilighetens bruksareal, TEK 10. Daværende eier som var tiltakshaver, skulle vært ansvarlig og burde sørget for å ivareta planlegging, gjennomføring og god håndverkskikk av detaljer etter retningslinjer på ombyggingstidspunktet.

Skadeomfanget og svikt i bygningskonstruksjonen er langt mere omfattende enn det som kunne observeres på et tidligere stadium etter overtagelsen. (...)

Med dette som bakgrunn var det derfor behov for å foreta en "prøveåpning" i gulvkonstruksjonen (foretatt den 22.06.2022) for å stadfeste kvaliteten på det bygningsmessige arbeidet som ble utført av tidligere eier tilbake i 2015.

Forholdet avdekket flere svakheter med store økonomiske konsekvenser. (...)

I hus/rom for varig opphold skal det benyttes støpt og armert plate i betong på mark med underliggende fuktsperre/radonmembran og isolasjon på drenert grunn i henhold til både TEK 10 og Tek 17.

I praksis betyr forskriftskravene isolasjonstykkelser fra 250 mm opp til 350- 400 mm, avhengig av isolasjonens varmeledningsevne og gulvets geometri.

Prisestimatet fra tømrmester D. datert 1.7.22 var på totalt kr 455 625 inkl. mva., hvorav radonmembran ble estimert til kr 27 500 inkl. mva.

Foretaket innhentet en skaderapport fra takstmann V. datert 21.9.22:

1.1 Vurdering

På befaringsdagen var parketten fjernet og ca 0,5 x 0,5m av gulvet var pigget opp i ytterhjørne mot sydøst. Gulvet består av ca 30mm betong over fyllmasser bestående av pukk og grovere kultmasser. Betonggulvet er det opprinnelige kjellergulvet fra byggeår, og har ingen isolasjon, dampspærre (eller radonduk) mot grunnen. Utførelsen var vanlig byggeskikk på oppføringstiden på 60-tallet.

Det kunne ikke registreres unormale fuktvariasjoner ved indikatoremåling på betongdekket, eller typiske tegn på innsig som følge av drensavvik. Betongdekke som ligger direkte på grunnen, uten kapillærbrytende sjikt vil imidlertid påvirkes direkte av fuktforholdene i grunnen under gulvet. Det var snøsmelting, men lite nedbør i perioden før skaden ble oppdaget 23. mars 2022. Sannsynlig årsak til fuktskade er fuktgjennomtrengning i gulvkonstruksjonen.

I etterkant av skaden ble det gjennomført korttidsmåling av radonverdier i kjelleren. Målingene ble gjennomført i perioden 6.-13 mai 2022. Målingene viser at maks radonkonsentrasjon er 221 Bq/m³. Radonsniffing i åpning i gulv og i sprekk i betongdekke gjennomført av E., viser at det er radonpotensiale i grunnen, men sier lite om status for radon i boligen. Målingene er ikke gjennomført i henhold til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin måleprosedyre, og viser ikke årsmiddelverdi i boligen. Målingene er gjennomført utenfor målesesong, og i et for kort tidsrom for å gi verdier som kan vurderes opp mot DSA sine anbefalte grenseverdier.

(...) Bruksendring fra tilleggsdel (grovkjeller) til hoveddel (oppholdsrom) er søknadspliktig og utløser noen krav til utførelsen. Reglene for bruksendring ble forenklet 01.01.2016 for boliger oppført før 01.07.2011. Nytt forenklet regelverk anses relevant og legges til grunn for vurderingen.

Det stilles krav til at det må bygges så det ikke blir fukt, mugg og råte i rommet. Det stilles ikke krav til radonsperre ved bruksendring av eksisterende areal. Dersom det måles for mye radon i rommet, kan dette løses med egnede tiltak.

Utbedringskostnadene ble estimert av takstmann V. til kr 97 175 inkl. mva.

Kjøper oversendte dokumentasjonen til takstmann O., som kom med en revidert rapport hvor han opprettholdt sitt standpunkt, viste til utførte arbeider, og imøtegikk foretakets takstmann. Kjøper har også fremlagt et nytt notat av 10.5.24 fra takstmann O.

Kjøper oppga i e-post av 25.9.22 at If Skadeforsikring hadde dekket til sammen kr 41 270. Foretaket har fremlagt to e-poster fra selger datert 4.4.22 og 21.7.22:

Varmekablene fungerte ved overtakelse og har vel også fungert i flere måneder nå før de ble defekte. Jeg kan derfor ikke se at noe av dette kan lastes oss?

(...)

(...) Det er de som vi kjøpte av (...) som bygde om deler av kjelleren til kjellerstue.

Vi har ikke merket noe til fuktighet i kjellerstuen og det gjorde ikke takstmannen heller som gikk igjen leiligheten meget grundig i forbindelse med boligsalgsrapporten.

Ifølge foretaket har selger også opplyst at de heller ikke hadde lagt merke til noen fuktmerker på parketten.

Foretaket har fremlagt en e-post fra takstmann V. datert 8.5.23:

Jeg har kikket på den siste rapporten, og ser ikke at det fremlegges noe nytt som dokumenterer radonforekomst ihht gjeldende retningslinjer. Det kan være at det er behov for radonsug, men det må foreligge dokumentert måling som viser årsmiddelverdier.

Slik jeg ser det anvendes det også feil forskriftskrav vedr gulvet, så jeg kan ikke se at det er noe her som endrer min vurdering. Gulvet i kjellerstuen er fra byggeår og ikke i tilbygget som beskrevet. Ved bruksendring er det de forenklete reglene som skal legges til grunn.

Ifølge foretaket var gulvet ikke dekket, og sto helt åpent på visning. Foretaket har videre bemerket at gulvvarmen i kjellerstuen nok har fungert i flere måneder etter kjøpers overtagelse i november 2021.

Foretaket har lagt frem en e-post av 7.5.24 fra takstmann V., hvor bl.a. følgende fremgikk:

Oppsummert:

Årsmiddelverdier som skal legges til grunn for å vurdere radonkonsentrasjon i et oppholdsrom, og evt behov for tiltak kjenner vi ikke til. Vi har dermed ikke grunnlag for å vurdere radonkonsentrasjonen, eller anbefale konkrete tiltak.

Det er ikke et generelt krav til radonsperre hverken i TEK 10 eller i lempet/presisert regelverk. Målingene som er gjennomført ikke kan legges til grunn som dokumentasjon på radonkonsentrasjon over grenseverdier eller tiltaksgrensen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selger kjente eller i det minste måtte kjenne til fuktskader i parkettgulvet. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har særlig vist til at eiendommen ble markedsført uten opplysninger som skulle tilsi avvik av den art og omfang som var avdekket, og at det ble gitt opplysninger om at det forelå en godkjent bruksendring av kjelleren.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 414 355, krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til advokat (egenandel) på kr 4 000, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at selger verken kjente eller måtte kjenne til de

aktuelle forhold. Gulvet kunne utbedres for kr 97 175, som kun utgjorde ca. 1,24 % av kjøpesummen, og det kvantitative vesentlighetsvilkåret var ikke oppfylt. Boligen var fra 1964, og alder på betonggulvet var ikke oppgitt. Kjellerstuen ble ombyggt i 2015, og det var ikke krav til radontiltak ved bruksendring av eksisterende areal. Ved salget ble det opplyst at det var ukjent hvordan oppbyggingen ble utført, og at innredet rom under terreng var en risikokonstruksjon (TG 2). Gulvet og dets oppbygging medførte ikke at boligen var i vesentlig dårligere stand. Det var heller ikke dokumentert at radon medførte at boligen hadde et vesentlig avvik fra forventbar stand.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper hadde grunn til å forvente at tiltaket i kjelleren var gjort etter de forskriftsregler som gjaldt i 2015, og at det dermed var lagt radonsperre. De dokumenterte utbedringskostnadene utgjorde et vesentlig avvik, i lys av opplysningene som ble gitt ved salget. Sekretariatet utmålte et prisavslag på kr 380 000, jf. avhl. § 4-12. Det var ikke grunnlag for å kreve erstatning iht. avhl. § 4-14 for utgifter som var dekket av kjøpers boligkjøperforsikring.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet fukt i kjeller, mangelfull drenering og for høy forekomst av radon.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er sannsynliggjort at det er fuktskade i gulvet i kjellerstuen og at sannsynlig årsak var fuktgjennomtrengning i gulvkonstruksjonen. Det er imidlertid uenighet mellom de fagkyndige om hvilke utbedringskostnader, herunder utbedringsmetode, som er nødvendige i dette tilfellet. Videre er det uenighet om det er dokumentert behov for utbedring av radonforekomst.

Sekretariatet fremholdt blant annet følgende om dette:

Takstmann V. har lagt til grunn at TEK 10 er relevant forskrift for beskrivelse av funksjonskrav som ivaretas for de arbeidene som er opplyst utført i kjelleren i 2015. Også takstmann O. har lagt til grunn TEK 10 som relevant forskrift for ombyggingen. Ifølge takstmann V. er bruksendring fra tilleggsdel (grovkjeller) til hoveddel (oppholdsrom) søknadspliktig og "utløser noen krav til utførelsen". Han fremholder at reglene for bruksendring ble forenklet 1.1.16 for boliger oppført før 1.7.11, og at nytt forenklet regelverk anses relevant og legges til grunn for vurderingen. V. mener som nevnt at det bl.a. ikke stilles krav til radonsperre ved bruksendring av eksisterende areal, men at dersom det måles for mye radon i rommet, kan dette løses med egnede tiltak. V. konkluderer med at det ikke er dokumentert behov for tiltak mot radon i den aktuelle boligen.

I både opprinnelig og oppdatert rapport fra takstmann O., er TEK 10 § 13-5, om radon, inntatt. Det heter i bestemmelsen at "Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen. (1) Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³". I lys av dette legger sekretariatet til grunn at det i utgangspunktet er krav til radonsperre i kjellerstuen etter TEK 10. Takstmann V. har ikke dokumentert nærmere hvilket forenklet regelverk de viser til, og heller ikke at det ikke er nødvendig med radonsperre ved bruksendring av eksisterende areal. Sekretariatet vil bemerke at uavhengig av om regelverket er nærmere dokumentert eller ikke, gjaldt dette i alle tilfeller ikke i 2015 da ombyggingen ble utført, ettersom regelverket ifølge V. gjaldt fra 1.1.16. Det er for øvrig heller ikke dokumentert at et evt. forenklet regelverk har tilbakevirkende kraft.

Selv om målinger ikke skulle være gjort på riktig måte, kommer det etter det dokumenterte likevel radon inn i boligen. Det er foretaket som har bevisbyrden for at det ikke er nødvendig med radonsperre. Da det utover rapporten fra takstmann V. ikke er dokumentert mer konkret at radonsperre ved bruksendring av eksisterende areal ikke er nødvendig, må vi legge vekt på takstmann O. sin henvisning til TEK 10. Kjøper kunne dermed forvente at tiltaket i kjelleren var gjort etter de forskriftsregler som gjaldt i 2015, bl.a. at det

var lagt radonsperre.

Vi bemerker at E. i sin rapport uttaler at ut fra opplysningene som foreligger, vil det "normalt" være tilstrekkelig med de tiltak som de har foreslått, herunder sjekk og evt. reparasjon av drenering, tetting mot luftlekkasjer, ventiler og radonbrønn. Samtidig sier de at alt ansvar for effekt av konkrete tiltak på radonnivåer, bygget, innemiljøet og mennesker ligger hos firma som utfører tiltakene. Basert på rapportene fra takstmann O., legger sekretariatet til grunn at radonsperre er vurdert som nødvendig. I prisestimatet fra tømrmester D. på kr 455 625 inkl. mva., er radonsperre og radonsug inkludert. Det er ikke bevist at andre radontiltak kan være aktuelle.

Takstmann V. har ikke vurdert utvendige forhold. På bakgrunn av rapport fra takstmann O. og prisestimat fra tømrmester D., legger sekretariatet til grunn at grunnmursplast på utvendig vegg må festes og spalte mellom asfalt og vegg måtte fylles med masse, for å hindre at nedbør/vann trenger inn mellom grunnmursplasten og muren.

Sekretariatet har vært noe i tvil ved vurderingen, men har kommet til at det er rapporten fra takstmann O. og prisestimatet fra tømrmester D. som må legges til grunn som den forsvarlige utbedringsmetoden. Beløpet utgjør 5,8 % av kjøpesummen større, og det kvantitative vesentlighetskravet er dermed oppfylt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda bemerker at den finner det sannsynliggjort at det på tidspunktet for ombyggingen av kjelleren var krav om radonsperre mot grunnen, og kjøper hadde følgelig en berettiget forventning om at dette var etablert.

Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Nemnda har vært noe i tvil, men har etter en samlet vurdering kommet til at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Selv om det forelå en viss usikkerhet med hensyn til oppbyggingen av kjelleren samt at det var opplyst at dette var en risikokonstruksjon, var det opplyst at ombyggingen var godkjent av plan- og bygningsetaten noe som tilsa at ombyggingen var forskriftsmessig. Kjøper hadde ut fra dette grunn til å forvente at kjelleren var ombygd etter gjeldende byggeforskrifter, både vedrørende oppbyggingen av gulvet og at det var lagt radonsperre. I likhet med sekretariatet, har nemnda også lagt vekt på den helse-, miljø- og sikkerhetsmessige risikoen radonforekomst og øvrige mangler ved oppbyggingen av gulvet medfører. Videre viser nemnda til at grunnmur og drenering ble gitt TG 0 og TG 1, og kjøper hadde ingen grunn til å forvente utbedringer tilknyttet fuktsikring av grunnmur på kort sikt.

Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er da ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen:

Kjøper har krevd prisavslag på kr 414 355. Beløpet tilsvarer dokumenterte utbedringskostnader på kr 455 625, etter fradrag for allerede utbetalt beløp fra If på totalt kr 41 270,22 for ny varmemefolie (kr 13 457,22) og nytt gulv med parkett (kr 27 813).

Det følger av retts- og nemndspraksis at dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid, skal dette komme til fradrag ved utmålingen, jf. eksempelvis FinKN-2014-421 og HR-2017-1073-A.

Etter sekretariatets syn er det ikke grunnlag for noe større fradrag ved utmålingen. Ettersom ombyggingen av kjelleren ble opplyst godkjent av Plan- og bygningsetaten, kan det etter vårt syn bare gjøres et mindre fradrag for opplysningen om at konstruksjon i rom under terreng ble gitt TG 2, at oppbygging av rommet var ukjent eller at rom under terreng er en risikokonstruksjon. Alderen tilsier heller ikke et større fradrag.

Etter en skjønnsmessig vurdering har vi kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 380 000. Allerede utbetalt forsikringsbeløpet er da hensyntatt.

Nemnda slutter seg til dette og er enig i at prisavslaget passende kan settes til kr 380 000.

Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning med vedlegg som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda bemerker i denne anledning at den finner det sannsynliggjort at prisestimatet fra tømrmester D. er den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Det vises i hovedtrekk til at både E. (punkt 3.2) og tømrmester D. har vurdert det som nødvendig å gjøre tiltak med selve betongen for at radonmembranen skal bli forsvarlig etablert, og E. har lagt det til utførende håndverker å foreta endelig avgjørelse tilknyttet nødvendig og forsvarlig arbeid ved nærmere undersøkelser av bl.a. grunnforhold (punkt 3.5). Takstmann O. konkluderer også med at selve betongdekket ikke tilfredsstiller referansenivået på ombygningstidspunktet. I rapporten fra takstmann V. er det ikke vurdert hva som er nødvendig arbeid dersom radonsperre faktisk skal etableres, og det er dermed ikke inntatt kostnader bl.a. til utbedring av betonggulvet.

Slik nemnda forstår rapporten fra E., bør det bl.a. utføres utbedringer av betongdekket, herunder tetting av hull og sprekker, samt overgangen mellom vegg og gulv, før det kan legges primer og påstrykningsmembran mot radon og fukt over hele gulvet. I justert prisestimat fra tømrmester D., etter blottlegging av hvordan gulvet i kjelleren er bygget, er det bl.a. lagt til grunn at hele gulvet, inkludert under trapp, må pigges opp, da det viser seg at det heller ikke er isolasjon i gulvet. I tillegg må det graves ut steinmasser som pukk, og senke grunnen *"ca. 25 til 30"*. I rapport fra takstmann O. fremgår det at gulvet er bygget med uarmert plate, som *"tåler svært lite belastning"*. Slik nemnda forstår prisestimatet fra takstmann V. på kr 97 175, er dette basert på at Platon-gulv legges oppå eksisterende betonggulv, uten nødvendige arbeider tilknyttet betonggulvet, og hvor isolasjon ikke er inkludert. Prisestimatet fra tømrmester D. på kr 455 625 legges følgelig til grunn ved utmålingen, da dette hensyntar både utbedring av betongdekket og isolering av gulvet, i tillegg til tiltak mot radon.

Nemnda er for øvrig enig i sekretariatets vurdering av avhl. § 4-14, og at det ikke er grunnlag for erstatning.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Martine Neerland Brustad (forbrukerrepresentant).