

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-449

7.5.2025

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

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

Radon – opplyst om radonmåling med «verdier over tiltaksgrense» (TG 3) – manglende ferdigattest – opplyst at «det foreligger (..) ikke ferdigattest» – motstridende opplysninger – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 3-10.

En enebolig fra 2000, med påbygget andre etasje fra 2009, ble solgt for kr 3,9 mill. og overtatt av kjøper den 30.12.23. I salgsprospektet ble det opplyst om ferdigattest for enebolig over én etasje, og at boligen ble utvidet med ny loftsetasje i 2009. Megler oppga at «Det foreligger tegninger, men ikke ferdigattest for tiltaket». I tilstandsrapporten ble det opplyst at det var utført radonmålinger i 2022 som viste «verdier over tiltaksgrense», og punktet ble gitt TG 3. Selger svarte likevel «Nei» på spørsmål i egenerklæringen om det var utført radonmåling, og på spørsmål om det manglet ferdigattest. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over høye radonverdier i boligen, og manglende ferdigattest for boligens andre etasje. Kjøper mente at forholdene var upåregnelige for kjøper, og at selger i alle tilfeller hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det ble opplyst om forholdene før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader til sammen kr 84 728, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik fra godkjente byggetegninger og høye radonverdier, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Agder fylke oppført i 2000, med påbygget andre etasje i 2009.

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

Dette er en stor, innholdsrik enebolig som har et bruksareal på hele 184 m², fordelt på to plan. Bygget ble opprinnelig oppført i år 2000, men ble utvidet med ny loftsetasje i 2009. Boligen er også oppgradert og betydelig overflatebehandlet den senere tid.

(...)

| Offentlige forhold

Ferdigattest

Ferdigattest for enebolig og garasje, datert 18.02.2004.

Ferdigattest for enebolig gjelder bygg over én etasje. Boligen er senere utvidet med ny loftsetasje, ferdigstilt i 2009. Det foreligger tegninger, men ikke ferdigattest for tiltaket.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1 soverom oppe er delt i to. Det rommet med takvindu oppe er ikke merket med bruk, ukjent om ment for varig opphold.

(...)

Radon – TG 3

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført radonmåling i 2022 med verdier over tiltaksgrense.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere kontroll og iverksette tiltak om vedvarende høyt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha kjøpt boligen i 2013. Selger svarte «Nei» på spørsmål om det var foretatt radonmåling, og på spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse/ferdigattest.

Boligen ble solgt for kr 3,9 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 30.12.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at det manglet ferdigattest for eiendommens overetasje. Det ble også gjort radonmålinger, som kjøper har opplyst ga utslag på nivåer opp til fem ganger høyere enn grenseverdien.

Kjøper har fremlagt en faktura på kr 16 250 fra ingeniør L. for søknad om ferdigattest på eiendommen. Videre har kjøper dokumentert kostnader på totalt kr 68 478 i forbindelse med radonkartlegging og etterfølgende tiltak, deriblant innsettelse av miniventilasjon, radonsug og radonvifte.

Ifølge foretaket har selger opplyst at radonmålingen gjort i 2022 var en hjemmetest. Selger anså ikke testen for å være en fullverdig radontest, og svarte derfor nei på spørsmål om radonmåling i egenerklæringsskjemaet.

Kjøper har anført at både radonnivåene og manglende ferdigattest utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har erkjent at begge forhold var omtalt i salgsdokumentasjonen, men har særlig vist til selgers avkrysning i egenerklæringsskjemaet. Ettersom selger svarte «nei» på både spørsmål om radonmålinger og kjennskap om manglende brukstillatelse eller ferdigattest, mente kjøper at det likevel forelå mangelsansvar. Kjøper har anført at tilstandsrapporten ikke kunne tillegges mer vekt enn egenerklæringsskjemaet. Dersom selger kunne si hva man ville i egenerklæringsskjemaet, ville skjemaet bli uten betydning.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 utmålt etter sekretariatets skjønn, samt krav om forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foretaket har i all hovedsak vist til avhl. § 3-10, og påpekt at kjøper ble opplyst om forholdene før salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste til at kjøper ble opplyst om forholdene, jf. avhl. § 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet målinger av radon over tiltaksgrensen, samt manglende ferdigattest på deler av boligen. Nemnda tiltrer sekretariatets konklusjon på begge punktene og kan i det vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Det vises særlig til risikoopplysningene som var gitt ved salget om begge de anførte mangelsforholdene.

Foranlediget av kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, bemerker nemnda at spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser, beror på en samlet vurdering av opplysningene som var gitt ved salget. Nemnda er enig med kjøper i at selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet er en sentral informasjonskilde, men disse opplysningene suppleres – og må ses i lys – av de øvrige opplysningene som ble gitt før budaksept.

Nemnda kan ut fra de foreliggende opplysningene ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).