

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2026-931

27.8.2026

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

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

Radon i drikkevann – privat brønn – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1995 ble solgt «som den er» for kr 2,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.7.20. Boligen ble markedsført som en innholdsrik enebolig som fremsto med generelt god stand. I salgsprospektet var det opplyst at boligen ble forsynt med vann gjennom «borrevann fra eget borrehull». Selger hadde krysset av «Nei» på spørsmål om kjennskap til om det var feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp. Nærmere fem år etter overtakelsen oppdaget kjøper radon i boligens drikkevann. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, og at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at opplysningene om privat brønn gjorde at kjøper måtte forvente en viss risiko med hensyn til vannets kvalitet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 219 299, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av radon i drikkevann, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Telemark oppført i 1995.

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

Innholdsrik enebolig oppført i 1995, fremstår i generelt god stand.

(...) Vann: Borrevann fra eget borrehull, benyttet som drikkevann i 25 år.

Det ble utarbeidet tilstandsrapport ved salget, men brønnen var ikke omtalt eller vurdert. Ledningsnett for sanitærinstallasjoner ble gitt TG 1.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 1995. Selger krysset av «Nei» på spørsmål om kjennskap til feil ved/utført arbeid/kontroll på vann/avløp. Selger krysset av «Nei» på spørsmål om det var foretatt radonmåling.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 2,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.7.20, og overtatt av kjøper den 15.7.20.

Sommeren 2025 foretok kjøper analyse av drikkevannet fra brønnen. Vannprøvene viste svært høye radonverdier: 2 000 Bq/l (laboratoriefirma E, 10.7.25) og 2 100 Bq/l (laboratoriefirma M, 28.7.25). Anbefalt tiltaksgrense for radon i drikkevann er 500 Bq/l ifølge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.

Kjøper reklamerte til foretaket den 14.7.25.

Kjøper har fremlagt et prisoverslag fra byggefirma C på kr 205 393 for levering og montering av radonrensing av vann. I tillegg kommer kostnader på kr 13 730 for elektrisk tilkobling av renseanlegget for å kunne sette anlegget i drift.

Selger har ifølge foretaket opplyst at forholdet ikke har vært kjent.

Foretaket har fremlagt følgende e-post fra takstmann R. av 8.12.25:

Så vidt jeg vet var det ikke noen krav til kontroll av radon i drikkevann i 1995. At det er privat borevann øker etter min oppfatning risikoen tilknyttet vannkvaliteten, da slike brønner krever jevnlig tilsyn og vedlikehold.

Snakket med rørlegger, han syntes prisen på 200K høres mye ut. Han viser til dette radonfilteret som er betydelig rimeligere; (...)

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhendingslova som følge av høye radonverdier i drikkevann fra borebrønn. Kjøper har særlig vist til at radon på dette nivået innebærer en helsemessig risiko og gjør vannet uegnet til normal bruk i boligen. Det ble opplyst ved salget at brønnvannet var benyttet som drikkevann i 25 år, noe som ga et klart inntrykk av at vannet var egnet til normal bruk uten særskilte tiltak.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 219 299, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har særlig vist til at en opplysning om privat borevann er en risikopplysning med hensyn til vannkvaliteten, samt at det ifølge teknisk fagkyndig ikke var noen krav til kontroll av radon i drikkevann i 1995. Videre vises til at utbedring gjøres rimeligere ved radonfilter.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at det ikke var uvanlig med forekomst av radon, og at opplysninger om privat brønn måtte forstås som en klar risikopplysning for kjøper. Sekretariatet fant det heller ikke dokumentert at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet radon i drikkevannet fra boligens private brønn.

Nemnda kan ikke se at det i sakens dokumenter foreligger bevismessige holdepunkter for at det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Det er her tale om en bolig oppført i 1995, og som i dag ca. 30 år gammel. Ved salget var det opplyst at boligen hadde «borrevann fra eget borrehull, benyttet som drikkevann i 25 år». Brønnen var ikke særskilt vurdert eller omtalt i tilstandsrapporten. Selger krysset «Nei» på spørsmål i egenerklæringen om det var foretatt radonmåling.

Ifølge kjøper utgjør utbedringskostnadene kr 219 299, dvs. ca. 8,6 % av boligens kjøpesum. Foretaket har på sin side anført at utbedring kan gjøres rimelige ved montering av radonfilter, jf. e-post fra takstmann R, men kostnaden er ikke nærmere spesifisert. Selv om utbedringskostnadene i den foreliggende saken trolig overskrider den veiledende prosentsatsen som er fastsatt av Høyesterett, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik, ut fra sakens kvalitative momenter.

I henhold til tidligere retts- og nemndspraksis utgjør forhøyede radonverdier i utgangspunktet ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. LE-2018-83155, FinKN 2019-976 og FinKN 2024-223 med videre henvisninger. I sistnevnte sak viser flertallet til at forekomst av radon ikke er uvanlig i Norge, og forhøyede radonverdier i seg selv ikke 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. Sekretariatet bemerker for ordens skyld at de nevnte saker gjelder radon i inneluft, og viser til at det er en annen tiltaksgrense for radon i drikkevann (500 Bq/liter) enn radon for inneluft i boliger (100 Bq/m³).

I nemndspraksis er det videre lagt til grunn at en opplysning om privat brønn gir kjøper en klar indikasjon på at vannet kan være av dårlig eller varierende kvalitet. En slik opplysning innebærer at det skal svært mye til før det kvalitativt sett kan sies å foreligge et vesentlig avvik fra kjøpers forventning til boligens stand, selv om utbedringskostnadene viser seg å være høye. Se bl.a. FinKN 2013-9, FinKN 2016-530, FinKN 2018-126, FinKN 2018-952, FinKN 2020-791 og FinKN 2023-242. Borevann er en usikker vannkilde i seg selv og av den grunn finner vi at kjøper måtte ta høyde for at det kunne bli nødvendig med vedlikehold, oppgraderinger og tiltak for å sikre vannkvaliteten. Foretakets takstmann har videre opplyst at det ikke var krav til kontroll av radon i drikkevann i 1995.

Nemnda har funnet spørsmålet noe tvilsomt.

Nemnda bemerker at slik saken er opplyst, er det ukjent hvilket radonnivå det var i drikkevannet ved budaksept og kjøpers overtakelse av boligen. Kjøpers reklamasjon er fremsatt i underkant av fem år etter overtakelse, og det var ved salget opplyst om at det ikke var foretatt radonmåling. Det må også legges til grunn at radonkonsentrasjonen i drikkevannet kan endre seg over tid. Det er fremlagt en analyserapport av drikkevannet, hvor det fremgår at radonkonsentrasjonen på måletidspunktet er over anbefalt verdi. Selv om det er sannsynliggjort at det er anbefalt å gjøre tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen, er det ut fra sakens dokumenter ikke belyst hva som er konsekvensen av de fremlagte måleresultatene, herunder hvilke helsemessige konsekvenser radonkonsentrasjonene i vannet har og hvilken betydning radonkonsentrasjon i vannet har for inneluften. Nemnda kan for øvrig ikke se at det er sannsynliggjort at vannet ikke fortsatt kan benyttes.

Slik saken er opplyst, er nemnda etter en samlet vurdering kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og den kan i det vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Nemnda kan ikke se at det er anført noe i kjøpers nemnsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering, verken av avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Paula Martine Nyhus (forbrukerrepresentant).