

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 374 9.11.12

Saken omhandler: Spørsmål om høye radongass verdier i boligen er vesentlig, jfr. avhendingsloven § 3- 9, 2.pkt.

Enebolig ble oppført i 1970 ble 20. oktober 2009 solgt ”som den er” for kr 2 010 000,-. I februar 2012 reklamerte kjøper til Protector Forsikring ASA (”selskapet”). Det ble reklamert over høye radonverdier i huset. Kjøper innhentet pristilbud tilknyttet utbedringskostnadene. Kravet lød på kr 38 125,-. Kjøper har etter det opplyste tidligere fått prisavslag med kr 32.500,- for løse fliser og jordingsfeil. Selskapet avsto kjøpers reklamasjon og hevdet forholdet ikke var vesentlig. KKFE kom til at forholdet ikke krysset vesentlighetsterskelen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr 38 125,-

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda er i det vesentlige og resultat enig med KKFE sin vurdering av 21.8.2012. Vurderingen er inntatt som bilag 12 til redegjørelsen. Det vises derfor til denne.

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold

Avgjørelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Leisner, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-1120

Enebolig ble ved kjøpekontrakt datert 20.10.2009 solgt ”som den er” for kr 2 010 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**). Overtakelse ble avtalt til den 15.11.2009.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

”Bertelsvei 1: Meget trivelig og innholdsrik enebolig...

(...)

Standard:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Boligen er betraktelig påkostet i senere tid. Det er bla. nyere flislagt bad med boblebad og varme i gulv.

(...)

Byggeår: ca. 1970

Byggeår for større moderniserings-arbeider: 1984. Les for øvrig boligsalgsrapport.

Det ble videre utarbeidet verdi- og lånetakst over boligen med opplyst befarringsdato 14. januar 2011 (**bilag 3**). Av taksten hitsettes:

"Konklusjon: Enebolig med 2 etasjer bygget i 1970 og senere påbygd i 1984, og med senere oppussinger. Boligen fremstår som meget bra med lite feil og mangler, dette sett i forhold til boligens alder. Huset har generelt en bra standard. Noen bemerkninger er gitt, med disse henvises det til rapporten.

Kjøper mottok selgers egenerklæringsskjema til eierskifteforsikringsselskapet i forbindelse med salget (**bilag 4**). Av egenerklæringen hitsettes:

"1. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, for eksempel rotter, mus, maur og lignende...? NEI.

Det ble ikke gjort anmerkninger i overtakelsesprotokollen.

Det ble utarbeidet en rapport for måling av radon datert 19.2.2012 (**bilag 5**). Fra rapporten hitsettes:

"Målt radonkonsentrasjon:

Stue, 1. etasje, målever. Bq/m³: 890 +/- 110. Årsmiddelverdi Bq/m³: 680

Soverom, 1. etasje, målever. Bq/m³: 870 +/- 110. Årsmiddelverdi Bq/m³: 660

Kommentar til målingen:

Minst et målt årsmiddelverdi for sporfilmer plassert i boligrom er over maksimumsgrensen på 200 Bq/m³".

Kjøper oversendte nøytral reklamasjon til selskapet i epost datert 25.2.2012 (**bilag 6**). Kjøper klaget over at boligen har et for høyt radonnivå i henholdt til maksimumsgrensen, og hevdet at det ikke var gitt opplysninger om dette ved salget.

Det ble utarbeidet en utbedringstakst datert 28.2.2012 (**bilag 7**). Fra rapporten hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

“...reduksjon av dagens nivå som ligger på årsmiddelverdi 680 Bq/m³...det er imidlertid umulig å gi noen garanti for at vi kommer tilstrekkelig langt ned til under 100 Bq/m³ som snittverdi.

Pris på befaring med utarbeidelse av denne beskrivelse av tiltak, kr 2500,- eks mva.

Pris på 2 avspugspunkter som beskrevet på befaring og i tilbudet, kr 30 500,- eks mva.

Sum utbedringskostnader, inkl. mva.: Kr 48 932,-“.

Kjøper oversendte ny reklamasjon i epost datert 25. april 2012 (**bilag 8**). Kjøper anførte at siden boligen hadde radonnivåer som oversteg grensene, var eiendommen i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Fra kjøpers reklamasjon hitsettes:

(...)

“Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig...tiltak (bør alltid) utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³.

(...)

Kostnaden ved utbedring er beregnet til totalt kr 38 125,- inkl. mva...I tillegg vil disse radonavsugene innebære økt strømforbruk og vedlikeholdskostnader som (kjøper) krever kompensasjon for.

Krav om heving/prisavslag:

Dersom utbedring viser at det ikke lar seg gjøre å redusere radonnivået til et anbefalt nivå, anser (kjøper) at det foreligger et vesentlig kontraktsbrudd og det kreves heving...

Dersom forholdet kan utbedres kreves prisavslag lik utbedringskostnadene inklusive utgifter til taksering, total kr 41 250,-. I tillegg kreves det kompensasjon for økte strømutfgifter og vedlikeholdsutgifter.

Selskapet avsto klagen i epost datert 2.5.2012 (**bilag 9**). Selskapet kunne ikke se at radonholdig grunn skulle utgjøre et vesentlig avvik etter avhendelsesloven. Selskapet hevdet videre at siden boligen var bygget etter byggeforskrift av 1969, som ikke hadde krav om radonsikring, så måtte dette være risiko på kjøpers hånd. Selskapet kunne derfor ikke se at det forelå misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget, og anførte videre at forholdet uansett ikke var vesentlig. Fra eposten hitsettes:

(...)

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

“Boligen er bygget 1970, og er dermed bygget etter forskrift av 1969 eller tidligere...Radon var et ukjent problem på byggetiden...

(...)

Når man kjøper en bolig fra 1970 kan man således ikke forvente at den har radonsikring.

(...)

...Megler opplyser også at det er en del radon i Skienområdet...

(...)

Det er vanskelig å se at selve byggegrunnen skal utgjøre et vesentlig avvik etter avhendingsloven. Radonforekomst på en eiendom kan også endre seg med årene, og dersom det ikke er foretatt målinger i selgers eiertid slik at det knyttes spørsmål til opplysningsvikt, vil radon i grunnen være en risiko som til enhver tid ligger hos eier av eiendommen.

(...)

(Tema var oppe) i LG-2005-131017 hvor retten uttaler:

«Lagmannsretten legger ved denne vurdering også vekt på at problem med radon i byggegrunn var vesentlig mindre kjent og påaktet rundt 1990 enn senere mot slutten av 1990-tallet, da det også ble innført forskrifter om tiltak i bygningskonstruksjoner mot grunnen for å forebygge mot helseskader som følge av forurensning. Det har således ytterligere formodningen mot seg at de ankende parter skal ha oppfattet rapporten som en bekreftelse på at bygningen var sikret mot slik forurensning.

Av samme grunn finner lagmannsretten ikke at det kan ha gjort seg gjeldende en forventning om at boligen skulle være sikret mot radoninntrengning, slik at manglende sikring er å anse som en mangel i henholdt til § 3-9, 2. pkt.»

Vår vurdering er at det ikke foreligger noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske stand eiendommen befant seg i ved salget...

(...)

...bestemmelsens kvantitative vilkår (er) uansett ikke...oppfylt i saken”.

I brev datert 3.8.2012 (**bilag 10**) klaget kjøper selskapets avgjørelse inn for Klagekontoret for eierskifteforsikring (KKFE). Ut over hva som tidligere har kommet frem fra reklamasjonene (*bilag 6 og 8*), gjorde kjøper gjeldende at et tidligere reklamert, fra selger utbetalt, forhold tas med i

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

vesentlighetsvurderingen. Kjøper hevder videre at mangelens art måtte få betydning i vurderingen av om forholdet er vesentlig. Fra klagen hitsettes:

“Det er...på et tidligere tidspunkt blitt utbetalt et prisavslag til kjøper grunnet blant annet manglende jording og løse fliser på bad. Prisavslaget utgjorde kr 32 500,-. Dette beløpet må tas med i den helhetsvurderingen som må foretas etter § 3-9 annet punktum...

(...)

Hva gjelder det såkalte kvalitative element av vurderingen så er det i denne saken tale om et alvorlig helseskadelig forhold.

...Det vises i den forbindelse til Rt. 2010 s. 103:

«Det kunne i utgangspunktet tenkes at en svakhet ved takkonstruksjonen etter sin art tilsier at vesentlighetskravet er oppfylt, selv om utbedringskostnadene ved en slik feil skulle være beskjedne i forhold til kjøpesummen».

Dette synet underbygges av Anderssen, side 199, Bergsåker, side 178 og LA-2008-046683 der det uttales at:

«Karakteren av denne risikoen, med den alvorlige faren for liv og materielle verdier som den representerte, gir grunnlag for å anse eiendommen som i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med”»

Det fremgår av anbefalingsskriv fra Statens strålevern at radon er nest hyppigst årsak til lungekreft etter aktiv røyking og anslås å forårsake rundt 300 dødsfall hvert år i Norge...

I LB-2008-53496 fikk kjøper medhold i sitt krav om heving av kjøpet på grunn av høyt nivå av radon i boligen.

(...)

I dommen fra Borgarting er avhendingsloven § 4-13 lagt til grunn for vesentlighetsvurderingen. Den vurdering som foretas etter § 4-13 er en strengere vurdering enn den vesentlighetsvurderingen som foretas etter § 3-9, annet punktum”.

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KKFE i brev datert 9.8.2012 (**bilag 11**). Selskapet hevdet at siden boligen ble bygget i en tid hvor det ikke ble lagt radonsperre, vil enhver eier av boligen bære risikoen for dette. Selskapet la til grunn at radon som mangel ikke kunne stille seg annerledes enn andre forhold som vurderes som mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt. Videre anførte selskapet at en kumulasjon av kravene ikke ville krysse vesentlighetsterskelen. Fra avslaget hitsettes:

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

(...)

“Hva gjelder bestemmelsens kvalitative element vises det til at boligen er bygget på en tid der det ikke ble lagt radonsperre. Dette innebærer at enhver tids eier bærer risikoen for radonforekomster.

(...)

I rettspraksis var tema oppe i LG-2005-131017 (her følger det samme sitatet som fulgte fra kjøpers reklamasjon i bilag 10 og gjentas ikke, Sekretariatet anm.). Her legger lagmannsretten til grunn at forholdet ikke utgjør et vesentlig avvik da man på byggetiden ikke var kjent med radon som et problem.

Hva gjelder bestemmelsens kvantitative element kan vi ikke se at radon som mangel skal stille seg annerledes andre forhold som vurderes som mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt...

Dersom man kumulerer kravet med tidligere utbetaling på kr 32 500,- utgjør utbedringskostnadene kr 70 625,-. Dette er sammenlagt 3,5 % av kjøpesummen...I henhold til rettspraksis...er dette for lite til at avviket er å anse som vesentlig”.

KKFE fattet avgjørelse i saken 21.8.2012 (**bilag 12**). Avgjørelsen hitsettes i sin helhet:

“Sekretariatet oppfatter at det kun er avhendingsloven §3-9, annet punktum som er påberopt som grunnlag for kravet.

Etter denne bestemmelsen vil eiendommen ha en mangel dersom eiendommen avviker vesentlig fra det forventbare ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal da foretas en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av forholdet mellom eiendommens forventede og faktiske tilstand, herunder feilens art, omfang og betydning. I og med at det kreves et vesentlig avvik fra det forventbare skal det mye til før en feil utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Sekretariatet finner at utbedringskostnaden for det påviste forhold og de tidligere påberopte forhold må ses i sammenheng. Sekretariatet legger til grunn at den samlede utbedringskostnaden er kr 70.625,-. Dette utgjør om lag 3,5 prosent av kjøpesummen. Utbedringskostnaden er derfor noe lavere enn hva som normalt vil anses for å utgjøre en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Det høye radonnivået i boligen medfører en helserisiko. Det taler for at det foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare.

Imidlertid må det legges til grunn at boligen er fra en tidsepoke da radoninntrengning i boliger var lite kjent, og ikke noe som ble hensyntatt ved bygging av boliger, jf. LG-2005-131017. Kjøper har

KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

altså kjøpt en bolig som er bygget på et tidspunkt hvor sikkerhetsforanstaltninger knyttet til radon ikke var vanlig. Det taler mot at det foreligger en mangel.

Kjøper har vist til dom inntatt i LB-2008-53496. Sekretariatet finner ikke at denne dommen er overførbart til vår sak. I den saken var selger kjent med radonnivået i boligen, uten at det ble opplyst om dette. Sekretariatet kan ikke se at det er tilfelle i vår sak.

Sekretariatet har etter dette, under noe tvil, kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, annet punktum.

Sekretariatet vil for ordens skyld bemerke at dette vil kunne stille seg annerledes dersom de endelige utbedringskostnader viser seg å bli vesentlig høyere enn det som følger av tilbudet som er fremlagt”.

Ved e-post datert 13.9.2012 (**bilag 13**) ble avgjørelsen av KKFE klaget til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE). Fra eposten hitsettes:

“...[klientene] ønsker at (KFE) foretar en overprøving av (KKFE) avgjørelse (i saken). Det vises til argumentasjonen i vår klage av 3.august 2012 (bilag 10)”.

Ved epost datert 18.9.2012 (**bilag 14**) bekreftet selskapet at de ikke hadde nye kommentarer i anledning saken, og viste ellers til den foreliggende korrespondanse.

KFE bes om å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9, 2.pkt.