

Protokoll i sak 814/2015

for

Boligtvistnemnda

29.09.15

Saken gjelder: Krav om dekking av utgifter til etablering av radonsperre

1. Sakens faktiske sider

Klager (heretter benevnt "forbruker") i angjeldende sak overtok bolig etter første eier. Det er ikke fremlagt noen kontrakt mellom entreprenøren og første eier, men entreprenøren opplyser i e-post til forbrukeren 20. mai 2015 at han solgte boligen til første eier for 8 år siden, dvs i 2007.

I e-post til entreprenøren 16. april 2015 fremgår det at forbrukeren rundt 1. mai 2014 hadde bodd i boligen i nesten 5 år, det vil si at han kjøpte boligen av første eier i 2009.

Forbrukeren får foretatt sporfilmmåling av radonkonsentrasjonen i 3 rom i boligen i perioden 19. februar til 22. april 2014, med følgende resultater:

Barnerom 1:	5459 Bq/m ³
Soveværelse 1:	8409 Bq/m ³
Stue:	2441 Bq/m ³

I rapporten opplyses det at Statens Strålevern anbefaler at nivået holdes så lavt som mulig i oppholdsrom, og at det anbefaler å iverksette utbedringstiltak dersom nivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Det anbefales også at nivået aldri skal overstige en maksimalgrense på 200 Bq/m³.

Forbrukeren kontakter et spesialfirma som leverer tjenester knyttet til bl.a. sikring mot radon. I overnevnte e-post til daglig leder hos entreprenøren 16. april 2015 opplyser forbrukeren at de først foretok en trykktest for å avdekke hvor radongassen trengte inn i boligen, og at de da fant at den strømmet ut fra en vegg som fremstod som "helt åpen" mellom en bod og et vaskerom. Også ved lister i soverom opplyses det at radon kom inn. Forbrukeren refererer til § 8-33 i teknisk byggeforskrift (TEK97) som gjaldt da boligen ble oppført: (Første ledd er hentet fra 2001-versjonen av forskriften, mens andre ledd er hentet fra veiledningen til 2003-versjonen):

Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader

Byggegrunnen er den viktigste radonkilden for boligen. Bygningsmaterialer og husholdningsvann er sjelden årsak til forhøyde konsentrasjoner i inneluften. Forebyggende tiltak mot radon vil derfor i de aller fleste tilfeller være av bygningsteknisk art med den hovedhensikt å begrense innstrømmingen av radonholdig luft fra byggegrunnen. Med bakgrunn i dagens kunnskap, anbefales det at alle nye boliger i Norge bygges med forebyggende tiltak mot radon. Eksempler på dette er trykkendring/ventilering av byggegrunnen, bruk av radonsperre og ventilasjonstekniske tiltak.

Det fremgår at forbrukeren har fått utført nødvendige utbedringstiltak, og hatt utgifter i forbindelse med det på i alt kr 66 525,25. Han anfører at dette kunne vært spart dersom entreprenøren hadde forholdt seg til de forskriftskravene som gjaldt da boligen ble oppført. Derfor ber han om at utgiften dekkes. Det fremgår at forbrukeren tok kontakt med entreprenørens prosjektleder "før nyttår", og at vedkommende kom hjem til han 20. februar 2015 da han fikk se den etablerte radonbrønnen, og forelagt måledokumentene. Det anmodes om svar innen 2 uker.

Da entreprenøren ikke svarer, opplyser forbrukeren i e-post 7. mai at han vil gå videre med saken dersom svar ikke mottas.

Ny e-post følger 15. mai, der forbrukeren opplyser at han vil fremme sak for Boligtvistnemnda dersom han ikke får svar innen 26. mai.

Entreprenørens daglige leder beklager i e-post 20. mai at han ikke har respondert tidligere. Han ber om at all kommunikasjon skal gå igjennom hans prosjektleder som har "holdt saken" til nå.

Prosjektlederen sender e-post til forbrukeren 20. mai 2015 der han viser til overnevnte møte i februar. Han anfører at han ikke kjenner til årsaken til de høye radonverdiene som han ble forelagt i ettertid. Han påpeker at han aldri ble kontaktet om disse, hverken da forbrukeren ble klar over forholdet, eller før han rekvirerte målinger og fikk utført utbedringer. Dermed opplyser han at han ikke er enig i at han skal dekke forbrukerens utgift. Dersom forbrukeren vil forfølge sitt krav, oppfordres han til å ta det opp med første eier.

Forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 28. mai 2015. Han redegjør for forholdet i hht overstående, og anfører at entreprenøren, ved ikke å ta hensyn til den radonfaren som eksplisitt uttrykkes i den versjonen av byggeforskriften (TEK97) som gjaldt på utbyggingstidspunktet, har utsatt både første eier og hans egen familie for faren for lungekreft. Det fremsettes krav om at entreprenøren skal dekke påførte utgiftene med kr 66 525,25.

Entreprenøren gir tilsvaret 24. juni 2015. Han viser til sin opplysning om at han solgte huset til første eier for 8 år siden, og at reklamasjonsfristen er 5 år. Det vises også til at forbrukeren er anbefalt å eventuelt forfølge saken over for første eier som hans kontraktspart.

Forbrukeren svarer 10. juli at det "selvfølgelig" er entreprenøren som har ansvaret for at boligen ikke er konstruert og bygget i hht gjeldende lover og forskrifter, og at det således er trygt å bo i den. Han opplyser at de som opprinnelig eide huset var et eldre ektepar med helseproblemer, og at den ene døde for kort tid siden. Dermed står han fast ved fremsatt krav.

Entreprenøren gir tilsvaret 3. august 2015. Han anfører at han ikke kan lastes for at forbrukeren iverksatte utbedringstiltak uten først å informere/ha dialog med han om forholdet. Dermed

hevder han å ha vært avskåret fra å "avdekke ansvar, skadeomfang og årsak". Dessuten vises det igjen til reklamasjonsfristen på 5 år. Entreprenøren anfører med dette at han ikke kan lastes for forbrukerens kostnader.

Nemnda sender følgende forespørsel til forbrukeren 17. august:

Du har fremlagt en målerapport som viser radonverdier i 3 rom, registrert i tidsrommet 19. februar til 22. april 2014. Rapporten er ikke datert. Vi ønsker å vite når du mottok denne.

Forbrukeren svarer samme dag:

Jeg snakket nettopp med Norsk Radonrådgivning som vi sendte sporfilmene til, og de sa at normal behandlingstid var 8 uker. Jeg mener å huske at vi ikke fikk resultatene før i begynnelsen av august 2014. Dette kan skyldes at vi alltid bestiller postoppbevaring når vi er på ferie.

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Forbrukeren kjøper boligen av første eier etter ca 2 år. Etter ca 5 år får han foretatt Sporfilm-måling av radonkonsentrasjonen i 3 rom i boligen i perioden 19. februar til 22. april 2014, med følgende resultater:

Barnerom 1:	5459 Bq/m ³
Soveværelse 1:	8409 Bq/m ³
Stue:	2441 Bq/m ³

Anbefalt tiltaksgrense er av Statens Strålevern satt til 100 Bq/m³, med en øvre grense på 200 Bq/m³. Forbrukeren engasjerer et spesialfirma som foretar trykkmålinger for å avdekke hvor radongassen kommer inn. Stedene lokaliseres, og utbedringstiltak iverksettes. Forbrukerens totale utgift blir kr 66 525,25. Han krever i e-post 16. april 2015 at entreprenøren skal dekke denne.

Entreprenøren avslår kravet og forbrukeren fremmer sak for Boligtvistnemnda 28. mai 2015.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren viser til følgende tekst fra § 8-33 i teknisk byggeforskrift (TEK97), og veiledningen til denne:

Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader

Byggegrunnen er den viktigste radonkilden for boligen. Bygningsmaterialer og husholdningsvann er sjelden årsak til forhøyde konsentrasjoner i inneluften. Forebyggende tiltak mot radon vil derfor i de aller fleste tilfeller være av bygningsteknisk art med den hovedhensikt å begrense innstrømmingen av radonholdig luft fra byggegrunnen. Med bakgrunn i dagens kunnskap, anbefales det at alle nye boliger i Norge bygges med forebyggende tiltak mot radon. Eksempler på dette er trykkendring/ventilering av byggegrunnen, bruk av radonsperre og ventilasjonstekniske tiltak.

Han anfører at han kunne vært spart for sin utgift dersom entreprenøren, da boligen ble oppført, hadde forholdt seg til overstående. Det anføres også at entreprenøren har utsatt både første eier og hans egen familie for faren for lungekreft. Dermed hevdes det at entreprenøren må ha ansvaret de påførte kostnadene.

Entreprenøren avslår kravet. Han viser til at han solgte huset til første eier for 8 år siden, og at reklamasjonsfristen er 5 år. Det vises også til at forbrukeren er anbefalt å eventuelt forfølge saken over for første eier som hans kontraktspart. I tilsvar 3. august 2015 anfører han at han

ikke kan lastes for at forbrukeren iverksatte utbedringstiltak uten først å informere/ha dialog med han om forholdet. Dermed hevder han å ha vært avskåret fra å "avdekke ansvar, skadeomfang og årsak".

2.3 Nemndas synspunkter

Kjøp av brukte boliger faller inn under avhendingslova (avhl), jf § 1-1, og følgelig reguleres foreliggende kontraktsforhold av denne lovens regler.

Det følger av avhl § 4-16 at en kjøper kan rette mangelskrav direkte mot bakenforliggende ledd, herunder den entreprenør som i sin tid oppførte boligen. Dersom boligen på avtaletiden ikke har vært brukt mer enn ett år, kan forbrukeren nyttiggjøre seg de noe gunstigere reglene om direktekrav i bustadoppføringslova (buofl), jf § 37 tredje ledd. Denne særbestemmelsen kommer imidlertid ikke til anvendelse da det opplyses at boligen var ca 2 år gammel på kontraktstidspunktet. Dermed må de ordinære direktekravsreglene i avhl § 4-16 benyttes.

Det følger av avhl § 4-16 andre ledd at en kjøper som ønsker å rette et krav mot en tidligere avtalepart (entreprenør), må reklamere overfor han innen bestemte frister. Blant annet må meldingen til entreprenøren skje innenfor de frister som gjaldt i forholdet mellom entreprenøren og første kjøper. I dette forholdet gjelder det en 5 års frist (enten man benytter bustadoppføringslova eller avhendingslova) regnet fra overtakelse ved første salg. Dette tidspunktet er ikke opplyst eksakt, men det framgår at salget skjedde en gang i 2007. Når siste forbruker reklamerer i overgangen 2014/2015 har det gått mer enn 5 år, og reklamasjonen er dermed framsatt for sent.

Forbrukeren gis ikke medhold.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis ikke medhold