

Högsta domstolen fastslår gränsvärden för radon

Högsta domstolen har i två uppmärksammade domslut fastslagit värden för hur radonhalten i ett hus ska mätas och värderas i samband med köp. Vad som är intressant är att HD har godtagit ett exakt juridiskt gränsvärde – 400Bq/m³ inomhusluft och är – för den tillättna radonhalten i ett bostadshus.

Under flera år har det i Sverige pågått en intensiv debatt om radonproblemet. Denna diskussion har haft både sociala, ekonomiska och juridiska undertoner. I början av 80-talet hade man börjat observera problemet, och 1982 kom Statens Planverk med en rapport som hette "Radon – planläggning, byggnadslov och skyddsåtgärder". Här informerade man om den här speciella aspekten inför ny- och ombyggnad.

Tidigare hade man diskuterat frågan om radonet och byggnadsmaterialet. Det var i detta sammanhang, som den famösa blåbetongen hamnade i rampljuset. Nu hade det emellertid blivit klarlagt, att radonhotet hade ett starkt samband med själva de geologiska förutsättningarna, och att man på många orter i landet hade en kraftigare utlösning av markradon än vad man hade på annat håll. Den sk Radonberedningen avgav 1983 sitt slutbetänkande, som betitlats "Radon i bostäder".

I samband med att man nu överhuvudtaget började diskutera radonförekomsterna uppstod bl a följande frågor: Vad händer, om man har köpt ett hus utan att göra noggranna mätningar på den här punkten, och det senare visar sig att huset är ett radonhus? Vilka krav skall man kunna ställa gentemot den som har sålt en sådan fastighet? Vilka radonhalter skall betraktas som riskfyllda och var går gränsen för det "acceptabla"?

Ytterligare problem, som man tvingades brottas med var: Hur trovärdiga är mätningarna? Vilka typer av mätningar måste genomföras för att resultaten skall kunna betraktas

som bevismaterial, och hur skall dessa mätningar utföras?

Sanitär olägenhet

(Statens Byggnorm) SBN 80, som alltiämt är aktuell på den här punkten, stipulerar vissa gränser för radondotterhalternas årsmedelvärden i inomhusluften.

Här gäller 70 bequerel/kbm i utrymmen, där människor stadigvarande vistas. Härifrån kommer man vidare till frågor, som egentligen inte är av byggtknisk utan snarare juridisk karaktär: var skall gränsen sättas för begreppet *sanitär olägenhet*? På denna punkt hade man valt gränsvärdet 400 bequerel/kbm.

Om värdets lämplighet har diskussionen gått het. Somliga betraktar värdet som högt satt, medan andra tycker att det är alldeles för lågt. Har man i ett område problem med naturligt, geologiskt markradon, så krävs ytterligt små mängder materialradon för att man skall hamna över denna nivå.

Här kommer man alltså in på den juridiska frågan om *jordabalksansvar*: vilket ansvar har man som säljare för ett fel i en fastighet, och vilka rättigheter har man som köpare? Skulle det nu betraktas som ett fel hos fastigheten, om senare gjorda mätningar visade att gränsvärdet 400 bequerel hade överstridits?

Om det nu rörde sig om ett problem, som i grunden alltid hade funnits, men som man just vid denna tidpunkt råkat bli observant på, kunde inte detta rimligen belasta säljaren av fastigheten. Å andra sidan kan man invända att även köparen måste hållas skadeslös, inte minst med tanke på

den förväntade värdeminskningen hos ett radonhus. Frågan blev, som synes mer och mer komplicerad.

Jordabalksansvaret

Enligt jordabalksansvaret skall en fastighet vid köp hålla en normal standard. Man skall alltså som köpare kunna förvänta sig, att vissa grundläggande villkor är uppfyllda. Ett radonhus uppfyller *inte* kraven på normal standard, och det bör alltså av Miljö- och hälsoskyddsnämnden kunna dömas ut som otjänlig till bostad. Köpet har alltså i detta fall inte uppfyllt det allmänna grundkravet på standard.

En ny fråga uppstod. Skulle en domstol acceptera värdet 400 bequerel som gränsvärde? Skulle detta värde hålla för en ingående rättslig prövning, och resultera i bedömningen "avvikelse från normal standard"? Vad som i detta skede behövdes var ett ordentligt prejudikat, en HD-dom som kunde fungera som rättsnöre i eventuella framtida prövningar.

En sak var vid detta laget relativt klar. Tidpunkten för fastighetsöverlåtelsen var av stor vikt. Detta sammanhänger med frågan om köparens förväntningar vid köpets ingående. Efter 1981 har vi haft en intensiv debatt om radonet, men innan denna tidpunkt kunde knappast köparens förväntningar om radonfrihet bedömas som aktuella.

Dolt fel

Här kommer man alltså in på frågeställningen om dolda fel. Före 1981 borde, logiskt sett, radonförekomst inte bedömas som ett sådant fel. Efter denna tidpunkt borde däremot säljaren i rimlighetens namn ha utfört mätningar av eventuell radonförekomst.

Kravet på säljaren växer alltså ju närmare i tiden överlåtelsen skett. I vissa kommuner med känd, hög halt av markradon växer också kravet på köparens åtgärder i samband med överlåtelsen. Man förutsätter alltså, att köparen bör ha haft anledning att misstänka radon, och följaktligen va-

rit extra noggrann innan köpet avslutats. Kontentan blir således, att köparen löper risk att förlora ifråga om rättstrygghet, om han inte är observant vid köpets ingående.

Här kom man också in på en annan fråga, som har starkare samband med de fiskala än med de rent juridiska spörsmålen. Hur skall man skattemässigt se på ett radonhus? Vilka värdeninsknningar kan man betrakta som rimliga, och hur skall taxeringen anpassas till detta?

Omkring 1984 fick man vissa avgöranden i Stockholmsområdet på denna punkt. I normalvillor (ca 140m²), med en radonhalt i inomhusluften på 400–800 bequerel, sänktes taxeringsvärdena med 20 000 kronor. Låg värdena över 1 000 bequerel företogs sänkningar med 50 000 kronor.

Här hade alltså ett slags riktlinje skapats från skattemyndighetens sida, man hade erkänt, att radonet sänkte fastighetens värde. Och vidare: Man hade gjort en uppskattning av värdesänkningen i kronor och ören!

Rättsligt avgörande

Den 4 december 1986 kom två av-

göranden till stånd i Högsta Domstolen (NJA 1986, sid 670, I och II). Det första fallet gällde en fastighet i Karlstad som förvärvats 1978. Det rörde sig om en tvåplans souterränglägenhet och mätningarna utfördes under 1980 och 1981. Dels hade man mätt Bq-talet i en gillestuga under marknivån och fått värdet 628 Bq. Dels hade man mätt i köket på det övre planet och fått värdet 369 Bq.

Statens provningsanstalt uppskattade radondotterhaltens halveringsvärde (genomsnittligt över året) till 530 Bq. Felmarginalen bedömdes till 180 Bq. Värdet kalkylerades alltså ligga inom intervallet för 340–730 Bq.

HD fastslog inledningsvis, att eftersom överlåtelsen skedde så tidigt som 1978, kunde ingen av parterna ha haft någon kännedom om radonriskerna vid detta tillfälle. Vidare diskuterades själva gränsvärdet 400 Bq, och man fastslog att valet av detta värde skett för att man skulle ha en godtagbar marginal.

Mätningarna betraktades som tillförlitliga. Visserligen kunde värdet tänkas ligga under den stipulerade riskgränsen, p g a felmarginalen, men

domstolen bedömde ändå att eftersom medelvärdet låg en bra bit över denna gräns så skulle viss återbäring av köpeskillingen medges. Domslutet meddelar inte med vilken summa nedläggningen skett.

Det andra fallet gällde en fastighet i Lidköping. Detta domslut är intressant ur den synpunkten, att det visar vilken avgörande betydelse mätningarnas kvalitet tillmätts. Talan ogillades nämligen med motiveringen att revisionskäranden inte lyckats visa att halterna överskridit det tillåtnas gränser. Man hänvisade här till att mätningarna utförts på ett ensidigt sätt, och att valet av mätpunkter var diskutabelt.

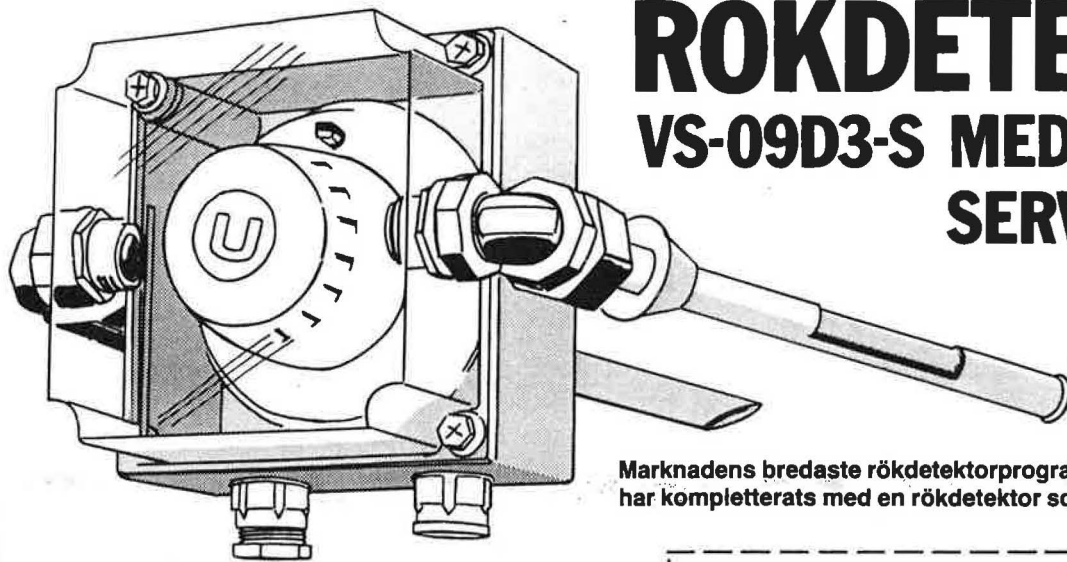
Vad man kan utläsa ur dessa domar är:

1) HD har godtagit gränsvärdet 400 Bq/kbm inomhusluft och är som ett juridiskt hållbart värde.

2) Yttersta noggrannhet och objektivitet är av nöden då mätningarna utförs, för att deras bevisvärde skall kunna gillas av domstol.

3) Bevisbördan ligger hos kärandeparten.

Claus Laurén



RÖKDETEKTOR VS-09D3-S MED INBYGGT SERVICELARM

NYHET

Marknadens bredaste rökdetektorprogram för ventilationskanaler har kompletterats med en rökdetektor som har inbyggt servicelarm!

- SYNLIG service- och larmindikering i såväl detektor som kontrollenhet.
- OSYNLIGA såväl som SYNLIGA rökgaser detekteras.
- FLERA rökdetektorer kan anslutas till samma kontrollenhet.
- DETEKTORER med servicelarm kan anslutas till alla våra standard rökdetektorer och kontrollenheter. Fungerar även tillsammans med våra standard kontrollenheter ABAV och ABV. Redan mätare och rökdetektorer kan därför bytas ut mot inbyggd serviceindikering.

Ja tack! Jag önskar broschyr på Rökdetektorsystem med servicelarm.

Namn _____

Företag _____

Adress _____

Postadress _____

Tel. _____

vvs & energi 10/88



CALECTRO

Box 4113, 421 04 Västra Frölunda.
Telefon 031-29 23 00
Telefax 031-29 32 91