

Radon

– En ny utfordring for eiendomsmegleren!

Hvert år dør 300 mennesker i Norge av lungekreft forårsaket av radonstråling (kilde Statens strålevern). Radon er den største årsaken til lungekreft etter røyking. Dette er bakgrunnen for regjeringens nye og strengere grenseverdier for radonnivået i utleieboliger, skoler og barnehager.

[Av Vidar Joø Gulliksen]

Den nye strålevernforskriften krever at ingen av disse bygningene skal ha radonnivåer som overstiger 200 Bq/m³ og radonreducerende tiltak må iverksettes dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³.

Tre år på å innfri

Forskriften trer i kraft fra 01.01.2011, men gir ansvarlige for barnehager, skoler og huseiere tre år på å innfri kravene. Det vil si at må ha målt for radon og evt utbedret for høye radonverdier med et radonreducerende tiltak innen 01.01.2014.

- Disse grenseverdiene ble i sommer gjeldende for alle nybygg: Nå utvides de samme grenseverdiene til å gjelde allerede eksisterende bygg som er skoler, barnehager og utleieboliger, sier Mette Seyersted, seniorrådgiver i Statens strålevern.

Hun understreker at selv om strålevernforskriften trer i kraft fra nyttår, er det 1. januar 2014 som er den reelle fristen for å innfri de nye kravene. Målinger og tiltak må derfor iverksettes i god tid før 2014.

Hva skjer med bygg hvor radonnivået er høyere enn 200 Bq/m³?

- Det er i dag ulovlig å oppføre bygg med et så høyt radonnivå. Dersom skoler, barnehager og utleieboliger har så høyt radonnivå etter 1. januar 2014, har vi et hjemmelgrunnlag for å gi pålegg, sier Seyersted.

Nærmest bakken

Radon er et radioaktivt grunnstoff som dannes naturlig i berggrunnen. Det



siver inn i boliger gjennom sprekker mellom grunnen og bygningen og kan også bli ledet gjennom vann fra borebrønner. Boliger som tradisjonelt ikke ligger i radonholdige områder kan også være utsatt for radon da det ved oppføring av hus kan bli tilført fyllmasser fra radonholdige områder. Etasjene nærmest bakkenivå er mest utsatt.

Statens strålevern anbefaler at radonmålinger skjer mellom 1. oktober og 30. april. En viktig årsak til dette er at man i sommerhalvåret i større grad lufter ut radon av boligen og radonkonsentrasjonen er mest stabil i vinterhalvåret. Dette er grunnen til at det anbefales og gjøres nødvendige radonmålinger i dette tidsrommet.

Kan heve kjøpet?

Dersom opplysninger om radonmålinger i en bolig tilbakeholdes ved eieskifte, kan det være grunnlag for heving av kjøpet. Det er konklusjonen jurister trekker etter en dom i Borgarting lagmannsrett fra 2008.

Der ble selgeren av en bolig i Moss dømt til heving av kjøpet etter å ha latt være å opplyse kjøper om radonfunn. Verdiene som ble målt etter at de nye huseierne flyttet inn i boligen var nesten 500 Bq/m³, altså mer enn dobbelt så høyt som Statens stråleverns anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m³.

- Dommen stadfestet at radon også rettslig sett anses som en alvorlig mangel, ikke minst på grunn av sykdomsfare og den psykologiske ulempen radon kan medføre, sier Tore Strandbakken, advokat i Help forsikring.

Svaret på om du burde måle, er uansett klart: JA. Dette gjelder alle som bor i eneboliger, småhus og blokker ned på bakkenivå. Unntaket er leiligheter som ligger høyt. Statens strålevern anbefaler at man minimum måler radonverdier i de tre nederste etasjene. Boligblokker og borettslag burde ha dette som en naturlig del av driften.

I følge Vidar Gulliksen hos Byggmesterkontoret AS så har de en stadig pågang av eierskiftesaker med radonsanering. I disse tilfellene har ikke selger målt. Kjøper har "snakket" med naboer etter at de har flyttet inn og naboene har opplyst om at "ALLE" vet at det er høye radonverdier i området. I disse sakene har skadelidte fått tilsagn om dekning på ca en uke.

Hvem utfører målinger og tiltak mot radon?

Byggmesterkontoret AS er en privat bedrift som har spesialisert seg som en totalentreprenør innen radonproblematikken. I følge salgssjef Vidar Gulliksen så leverer de sporfilmer som benyttes til måling av radon, elektroniske måleapparater til utleie til meglere og privatpersoner samt måling med avansert måleutstyr hvor de oppsøker boligen og gjør nødvendig måling og prosjektering.

I følge Gulliksen så er det en mindre kostnad å måle boligen for radon, så dette er noe alle burde investere i for å avkrefte/bekreffe om man har radon.

En 2-pakning med langtidsmåling av typen sporfilmer koster eksempelvis kr 399,-.

Videre sier Gulliksen at radonsug er en løsning som benyttes i boliger med høye radonverdier. Dette radonsuget gir gode resultater i form av optimal senkning av radonverdier og selve radonsuget er stillegående og lite av format. Radonsuget har vært i produksjon i 10 år og utvikles stadig for å opprettholde sin unike markedsposisjon.

Et radonsug benyttes i eksisterende boliger. I nybygg så legger vi en radonsperre (også kalt radonmembran) i tillegg til disse tiltaksløsningene er det en



rekke andre løsninger som kan gjennomføres for å senke radonverdiene i boliger, alt etter hvilke radonnivåer den enkelte bolig har.

Private, barnehager, borettslag og kommuner – er man usikker på eventuell radonforekomst kan man be om en målebefaring, avslutter Vidar Gulliksen ved Byggmesterkontoret.

STRÅLEVERNETS ANBEFALINGER FOR RADON

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenseverdier:

- Tiltaksgrense på 100 Bq/m³
- Så lave nivåer som mulig
 - tiltak kan også være aktuelt under tiltaksgrensen
- Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m³

Alle bygninger bør radonmåles regelmessig og alltid etter ombygninger. Radonmålinger bør utføres som langtidsmålinger i vinterhalvåret med sporfilmmetoden. Radonreducerende tiltak i eksisterende bygninger bør være årsaksspesifikke, rettet mot identifiserte radonkilder og søke å oppnå så lave radonnivåer som mulig. For nybygg stiller byggt teknisk forskrift krav til forebyggende radontiltak og grenseverdier.

HELSE

Radon forårsaker lungekreft, og risikoen øker med radonkonsentrasjonen i inneluften og med oppholdstiden. Radon forekommer i alle slags bygninger og total radonrisiko skyldes summen av opphold i ulike bygninger: Jobb, fritid og privat bolig.

RADONMÅLING

Statens strålevern anbefaler alle som har oppholdsrom i underetasjer eller i en av de tre laveste etasjene over bakkeplan å måle radonkonsentrasjonen. Radon forekommer i alle slags bygninger, og radonmålinger bør gjennomføres i alle bygninger der mennesker oppholder seg: Boliger, arbeidslokaler, skoler, barnehager osv.

KILDER

Byggegrunnen er den klart viktigste kilden til forhøyde radonkonsentrasjoner i bygninger. Radon dannes naturlig i berggrunnen og siver inn med jordlufta gjennom sprekker og utettheter mellom byggegrunnen og bygningen. Husholdningsvann fra borebrønner i fast fjell kan inneholde høye konsentrasjoner av radon, og ved bruk av vannet til dusj, oppvaskmaskin og lignende vil radon frigjøres til inneluften. Bruk av stein som byggemateriale kan bidra til radon i inneluft, men i Norge er dette sjelden en viktig kilde. Tilkjøpte masser, pukk og grus i byggegrunnen kan likevel bidra til problemer med radon i områder som ellers er lite utsatt.