

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2019-295

9.4.2019

### HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Heksesot – selgers kunnskap – oppstått etter visning? – avhl. §§ 3-1 og 3-7.

En del av en tomannsbolig fra 2002 i Tromsø ble solgt "som den er" for kr 9,5 mill. ved kjøpekontrakt datert den 31.8.16. Under overtakelsen den 29.6.17 oppdaget kjøper flekker og merker på tak og vegger som viste seg å være heksesot. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at heksesoten var en ny skade som måtte ha oppstått i tidsrommet mellom visning og overtakelse, jf. avhl. § 3-1. Uansett hadde selger brutt sin opplysningsplikt, og kjøper forklarte at selger hadde erkjent kjennskap til heksesot på telefon. Selskapet avslo kravet, og viste til at selger hadde benektet kjennskap til forholdet. Dersom forholdet hadde oppstått i tidsrommet mellom visning og overtakelse, var det et forhold som falt utenfor forsikringsdekningen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 228 878, kostnader til takst kr 5 498 og forsinkelsesrente.

#### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av heksesot, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-7.

Boligen er en del av en tomannsbolig oppført i 2002.

I prospektet ble boligen omtalt som eksklusiv. Prisantydning var kr 9,39 mill. Det ble opplyst at boligen hadde malte jevne vegger med stedvise store vindusfelt. Himlingene var også malte og jevne med spotter i flere rom.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst. Under pkt. "*Innvendige overflater*", ble det opplyst at det noen steder var mindre skader på veggene.

Selger tegnet boligselgerforsikring ved utfylling av egenerklæringen. Selger opplyste å ha eid boligen siden 2005. Videre opplyste selger at det var dårlig trekk i pipe og at det hadde vært en utetthet i tak/fasade i 2015.

Fra boligselgerforsikringens vilkår hitsettes:

3.4 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

3.5 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes også komponenter som fjernes i denne perioden.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9,5 mill. ved kjøpekontrakt datert den 31.8.16, og overtatt av kjøper den 29.6.17. Fra overtakelsesprotokollen hitsettes:

Vaskebyrå må vaske på nytt. Selger har fått bekreftet ny vask 08.00 30/6. Kjøper må godkjenne vask før oppgjør.

Megler opplyste i e-post datert 28.8.17 at boligen ikke var blitt vasket godt nok på overtakelsen. Fra e-posten hitsettes:

Det ble da tatt opp at det om så ut som skittent på vegger og tak kunne være mulig heksesot, og mitt inntrykk var at både kjøper og selger hadde kjennskap hva dette er eller innebærer.

I ovennevnte e-post opplyste megler også at ingen av partene hadde kjennskap til heksesot under visningen. I e-post den 22.2.18 viste megler til at han verken kunne bekrefte eller avkrefte hva som ble sagt mellom partene angående heksesot under overtakelsen.

Etter å ha snakket med vaskefirmaet på overtakelsesdagen, sendte selger en e-post hvor det fremgikk at verken selger eller kjøper var fornøyd med vaskingen. Dette gjaldt enkelte detaljer og selger oversendte bilder av dette.

I e-post fra selger til vaskefirmaet av 29.6.17 fremgikk:

De nye eierne har hatt maler på besøk som sier at veggene ikke er vasket godt nok med tanke på å male på. Jeg snakket med både deg og (..) vedrørende heksesot og (..) sa jeg måtte betale noe rundt første prisanslag på 17 200 dersom dere skulle vaske bort denne også. Så snakket jeg med deg etterpå som sa at det ikke var mulig å vaske bort dette. De nye eierne er nå på (..) og får opplyst om at slike vegger må vaskes med noe som heter interiørvask eller noe lignende.

Den 3.7.17 reklamerte kjøper til selger og megler over forekomst av heksesot i hele boligen. Kjøper viste til at selger i telefonsamtale den 30.6.17 hadde opplyst at hennes tidligere samboer hadde gjort henne oppmerksom på at det var heksesot i boligen, men at selger ikke hadde gjort noe med dette. Kjøper ønsket å holde tilbake kr 30 000 av kjøpesummen for arbeidet med å fjerne heksesoten. Selger godtok at kjøper holdt tilbake deler av kjøpesummen samme dag.

I e-post av 4.7.17 fra selger fremgikk:

Før overtakelsen hadde jeg leid et kjent rengjøringsbyrå til å vaske ut boligen. På overtakelsen 29.06 påpekte jeg til dere at jeg ikke var fornøyd med denne rengjøringen og viste dere flere punkter som f.eks stekeovn, flekk på gulv i trapp, flekk på bakdekar etc. Jeg hadde tatt kontakt med rengjøringsbyrået like før dere kom og påpekt dette og de skulle ordne opp i dette neste dag kl 8. Jeg nevnte også at rengjøringsbyrået hadde sagt at det var heksesot på vegger og tak som ikke lot seg vaske bort, men måtte males over. På overtakelsen sa dere at dere skulle male over boligen og hadde allerede avtale med maler. Det var aldri sagt på overtakelsen at vegger og tak skulle vaskes helt hvite. Jeg sendte dere kopi av mail med bilder jeg sendte til kontaktperson i rengjøringsbyrå rett etter overtakelsen som viste områdene jeg ville ha utbedret. Her er det ikke nevnt noe om heksesot, jeg skrev også det vi konkluderte på overtakelsen at "de store tingene som skap/vegger/gulv var vasket ok".

Senere samme ettermiddag fikk jeg telefon fra deg mtp at dere hadde gjort undersøkelser vedrørende heksesot og at dette ikke "bare var å male over". Jeg satt meg så ned og googlet problemstillingen og både dere og jeg forsto jeg hadde en bratt læringskurve vedrørende heksesot denne ettermiddagen/kvelden. Jeg sendte så ny mail til rengjøringsbyrå og hadde nye samtaler med byrået neste morgen hvor jeg ba de om å se over om veggene var vasket godt nok til å kunne males på. Kontaktperson anga at ved nærmere ettersyn var ikke denne vasken gjort godt nok og de skulle vaske over vegger og tak på nytt med avfettende midler slik at disse skulle være klar til å males på.

...

I telefonsamtale med (kjøper) på ettermiddag/kveld 30.06 sa dere at renholdsbyrået nå hadde utbedret de punktene vi snakket om på overleveringen (jfr punktene nevnt i første mail til rengjøringsbyrå). I tillegg sa dere at veggene nå så mye bedre ut.

...

I samme telefonsamtale stemmer det at jeg sa at jeg har hørt ordet heksesot før og trodde det var min tidligere samboer som hadde sagt dette i forbindelse med at vi fjernet begge ildsteder for noen år tilbake. Og da som et ord på sot som kan komme på vegger i forbindelse med vedfyring og bruk av stearinlys. Men hverken han eller jeg har satt oss ytterligere inn i problemstillingen. I alle mine år i boligen har det vært

skjolder her og der på vegger, noe jeg har trodd var noe som naturlig ville komme pga støv og sot som samler seg opp i en bolig som ble brukt. Som tidligere nevnt har jeg/vi ikke vært skjemmet av disse veggene og de ble heller ikke malt over før boligen ble lagt ut for salg/visning. Og som jeg har sagt til dere har jeg ikke hatt ytterligere kunnskap om heksesot og ikke på noe vis forsøkt å holde tilbake opplysninger eller skjule noe som helst for dere.

I e-post til selskapet den 7.7.17 opplyste selger at vaskefirmaet hadde informert henne om at det var heksesot i boligen 2 dager før overtakelse. Selger bestred at hun hadde opplyst til kjøper at hun var kjent med at det var heksesot i boligen.

Kjøper innhentet en kostnadskalkyle fra takstmann F. datert 17.7.17 på kr 228 878 inkl. mva. for fjerning av heksesoten. Befaring hadde funnet sted samme dag.

I e-post av 16.11.17 opplyste selger at vaskefirmaet hadde ringt henne dagen før overtakelsen og informert om at det var heksesot i boligen. Selger opplyste også at hun ikke hadde betalt vaskefirmaet noe ekstra for vaskingen samt at boligen var blitt malt innvendig da selger flyttet inn. I ettertid hadde selger malt enkelte vegger på soverommene i andre farger samt malt noe ubehandlet treverk.

Kjøpers maler bekreftet i e-post datert 2.12.17 at det hadde vært overmalt heksesot i boligen. Denne var malt over med pensel og ikke rull.

I e-post til selskapet av 23.1.18, opplyste selger at det kun var blitt benyttet rull ved malearbeid på vegger i hennes eiertid. På lister var det blitt benyttet pensel. I samme e-post opplyste selger også at hun hadde videreformidlet opplysningen fra vaskefirmaet om heksesot i boligen på overtakelsen. Selger fastholdt at hun ikke kjente til at det var heksesot i boligen og viste til at det var normalt at sot og skitt samlet seg opp i en bolig over tid.

**Kjøper** har anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-7. Kjøper viste til at eiendommen ikke lenger var i den stand den var i ved kjøpers besiktigelse, og at selger hadde risikoen for tilstandsendingen, jf. avhl. § 3-1. Kjøper anførte videre at selger kjente eller måtte ha kjent til at det var heksesot i boligen, jf. avhl. § 3-7.

**Selskapet** har avvist kravet. Hva gjaldt avhl. § 3-1, viste selskapet til at det ikke forelå dokumentasjon for at forholdet hadde oppstått før overtakelsen. Forhold som oppsto i perioden mellom avtaleinngåelse og overtakelse var uansett unntatt fra dekning, jf. vilkårene pkt. 3.5. Vedrørende avhl. § 3-7 viste selskapet til at selger hadde sett skjolder på vegger, men hadde trodde at dette om av naturlig støv og sot i en bolig som var i bruk. Selger hadde ikke kjent til at dette var heksesot. Skjoldene hadde vært synlige på visning og selger hadde foretatt noen malearbeider forut for at boligen ble lagt ut for salg. Uansett om det forelå en opplysningssvikt fra selgers side, hadde dette ikke virket inn på avtalen ettersom kjøper hadde planlagt å male boligen innvendig.

#### ***Sekretariatets avgjørelse:***

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet viste til at det ikke var sannsynliggjort at heksesoten hadde oppstått i tiden mellom kontraktinngåelse og overtakelse, jf. avhl. § 3-1, og at det heller ikke forelå konkrete holdepunkter for at selger hadde kjent eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper har reklamert over at det er heksesot i boligen og anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-7.

Ut fra de foreliggende opplysningene kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det oppsto ny heksesot i tiden mellom kontraktsinngåelsen og overtagelsen. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en tilstandsendring som selger har risikoen for, og det er da ingen mangel etter avhl. § 3-1.

Nemnda tar så stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 ved at kjøper har gitt ufullstendige opplysninger ved salget. For at det skal foreligge en mangel etter bestemmelsen, er det også et vilkår at den mangelfulle opplysningen må ha virket inn på den inngåtte avtalen.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin avgjørelse:

Slik sekretariatet forstår kjøpers anførsel om opplysningssvikt, så er denne knyttet til at selger angivelig skal ha opplyst muntlig til kjøper per telefon at hun kjente til at det var heksesot i boligen. Selger selv benekter for å ha uttalt dette. Når det gjelder denne type problemstillinger, så er dette spørsmål som er lite egnet for en vurdering av Finansklagenemnda. Vår behandling av klager er utelukkende skriftlig basert på den mottatte dokumentasjonen. Vi har ikke anledning til å foreta vitneavhør eller foreta befarings.

Når det gjelder påstand om at heksesoten var forsøkt skjult ved overmaling, så er dette forholdet ikke dokumentert utover en uttalelse fra kjøpers egen maler. Sekretariatet er noe usikker på hvor stor vekt det derfor kan legges på denne uttalelsen.

I mangel av konkrete holdepunkter for selgers kjennskap, kan ikke sekretariatet se at det er grunnlag til å anta at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurderinger og dets begrunnelse da disse er dekkende også for nemndas syn på saken. Nemnda kan ikke se at selger i e-post av 4.7.17 bekrefter at hun kjente til at det var heksesot i boligen. I e-posten opplyser selger at hun har hørt ordet "*heksesot*" tidligere, og da "*som et ord på sot som kan komme på vegger i forbindelse med vedfyring og bruk av stearinlys*". Av e-posten fremgår for øvrig at selger oppfattet skjolder på veggene i boligen som naturlige i en bolig som blir brukt. Slik nemnda ser det, kan det ut fra de foreliggende opplysningene ikke legges til grunn at selger fjernet ildstedene i huset på grunn av problemer med heksesot. Selger har forklart at ildstedene ble fjernet av hensyn til plassutnyttelsen i boligen.

For så vidt gjelder heksesot, vises det også til FinKN-2012-609, hvor nemnda konkluderte med at heksesot ikke "*står i noen særstilling sammenlignet med andre årsaker til smuss, flekker og misfarging*". Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*