

Kan du reklamere på heksesot?



Heksesot er sot som har festet seg på vegger og tak (himling).

Av advokatfullmektig Eirik Finseth
eirik@advokatsylte.no

Heksesot ser ut som skitten vegg eller himling, som bare kan vaskes bor. Men det kan det ikke, og ofte vil dette kunne være en mangel som kjøper kan klage på.

En finner problemet med heksesot ofte der det er benyttet *løsemiddelfrie* produkter ved oppussing. Dette fordi disse løsemiddelfrie produktene bruker lengre tid på avdampingsprosessen og derfor etterlater et klebrig belegg som etter hvert gir festegrunnlag for sot. Særlig gjelder dette på kalde flater, for eksempel dårlig isolerte yttervegger.

Ved bruk av sotkilder som peis, sigaretter, stearinlys o.l., øker forekomsten av sot som vil feste seg på disse flatene.

Heksesot kan også henge sammen med andre - og kanskje mer alvorlige problem - for eksempel høy luftfuktighet som følge av dårlig ventilasjon.

Kan du reklamere på heksesot?

Du kan vanligvis reklamere overfor selger dersom du boligen får heksesot etter at du har tatt den i bruk. Det nærmere rettslige grunnlaget, avhenger av om boligen er ny eller brukt. Ved brukte boliger, vil boligens alder og tilstand, samt prospekt og avtale stå sentralt ved vurderingen av om ditt krav kan føre frem. Ved nye boliger skal ikke dette fenomenet forekomme ved vanlig bruk.

Hva kan du kreve?

Dersom boligen er ny, kan du kreve retting, og ved brukt bolig er det prisavslag som er det praktiske alternativet. Størrelsen på dette vil være det det koster å utbedre feilen. Utbedring vil kunne innebære alt fra rensing av vegg til fjerning og utskifting av vegg- eller himlingsplater med remontering av lister etc.

Reklamasjonsfrist

Du bør reklamere straks du oppdager feilen. Dersom det går mer enn 3 måneder fra du oppdager problemet, til du reklamerer, risikerer du at det er for sent. Vanligvis bør heksesot oppdages i løpet av første år (dersom det var nymalt eller vasket bort, i forbindelse med salget).

Hvordan reklamere

Reklamasjon bør skje pr. epost eller på annen dokumenterbar måte. Det er tilstrekkelig at du i første omgang viser til overtakelsen, og nevner at det er funnet heksesot og at du krever retting eller prisavslag. Du må be selger innen en angitt frist om å erkjenne ansvar eller undersøke

forholdet nærmere. Dersom selger bestrider ansvar eller ikke lar høre fra seg, bør du kontakte advokat. De fleste har forsikring som vil dekke det vesentlige av slike kostnader.



Hos oss får du eiendomsadvokat som er spesialist med over 12 års erfaring. Vi tilbyr bistand i slike saker over hele landet.

Dersom du har behov for en advokat i sak om eiendom, er du du velkommen til å sende oss et **kontaktskjema** eller ringe oss på tlf **22 20 50 40**.



Les mer om boligreklamasjon **HER**.



Våre tjenester:

- Kartlegging og løsning av tvister som gjelder fast eiendom
- Reklamasjon ved kjøp og salg av bolig
- Reklamasjon ved kjøp av håndverkertjenester
- Veiretter og naboforhold
- Odelsrett

Gaselle2012

Vårt fokus på å arbeide med få spesialfelt, kommer våre kunder til gode gjennom at vi oppnår bedre resultater i sakene vi behandler. Dette gir igjen økt vekst for oss gjennom at flere og flere velger å benytte seg av våre tjenester innen eiendomsrett.

Advokatfirmaet Sylte AS ble kåret til gasellebedrift både i 2011 og 2012.