

Ulovlig boenhet

Kjøper skulle videreselge leiligheten sin i 2021, men megler som hun da engasjerte, avdekket ved kontakt med kommunen, at leiligheten (loftsleilighet) ikke var godkjent som egen boenhet. Det viste seg at boligen var godkjent som en tomannsbolig. I 2004 hadde det imidlertid blitt innredet en loftsleilighet i 3. etasje, og boligen ble også seksjonert på dette tidspunktet. Siden 2004 hadde boligen blitt solgt 3 ganger uten at forholdet hadde blitt oppdaget.

Konsekvensen for kjøper var at hun måtte stanse salgsprosessen av leiligheten. Hun hadde allerede kjøpt seg ny bolig, men måtte i stedet igangsette søknadsprosess hos kommunen som medførte kostnader på ca. 370.000,- (gebyrer til kommunen, kostnader til ansvarlig foretak for søknadsprosess, samt tiltak for brann- og lydskille i leiligheten). Dette tok omtrent akkurat 1 år.

Kjøper tilkjent kr. 357.000,- i prisavslag.

Ufagmessig arbeid el-anlegg

Kunden fikk mistanke om at det forelå egeninnsats ved deler av det elektriske anlegget i leiligheten allerede like etter overtakelse. I egenerklæringsskjema hadde selger krysset av for at alt av el-arbeid var utført av faglært. Kunden tok kontakt med elektriker som utarbeidet en rapport, som bekreftet at det var avvik ved anlegget som tilsa at arbeidene ikke var utført av registrert installasjonsvirksomhet. Kjøper fant så en rapport om sluttkontroll i Boligmappa fra arbeider gjort i selgers eiertid. Der fremgikk det at det var selger selv som hadde koblet det elektriske på soverommene i andre etasje.

HELPs opprinnelige krav var på kr. 25 969, der kr. 17 625 var for utbedring av avvikene, og kr. 8 344 var for rapporten fra elektriker som selger selv hadde betalt for. Det var likevel ikke alle avvikene i rapporten som var like godt dokumentert at var utført i selgers eiertid, og noe av det var åpenbart eldre. Vi endte til slutt med kr 21 000 for det vi hadde klart å dokumentere at var gjort ved egeninnsats av selger.

Avvik på el-anlegg

Etter overtagelse begynte kjøper å legge merke til avvik på det elektriske anlegget. Koketoppen sluttet å fungere, og da komfyren ble fjernet ble det avdekket at det stod en spiker i stikkkontakten. Lyset på badet gikk, og det var løse ledninger i et skap. Det var i salgsdokumentasjonen ikke opplyst om ufaglært arbeid på el-anlegg.

Kjøper engasjerte takstmann som utarbeidet rapport. Det fremgikk av rapporten at installasjonen bar tydelig preg av ufaglært arbeid og det ble avdekket ytterligere feil på anlegget. Takstmann estimerte kostnadene til kr. 215 750, -. Kjøper innhentet pristilbud på utbedring pålydende kr. 524 000, -. Det ble sendt krav om prisavslag pålydende 566 500 kr som inkluderte krav om erstatningsbolig, utgifter for besiktigelse av elektriker og utgifter til takstmann.

Selger hadde i vesentlig grad oppusset leiligheten i sin eiertid, og HELP kontaktet firmaet som var opplyst å ha utført arbeidene på anlegget. Firmaet hevdet å kun ha utført arbeid på sikringsskapet. Det ble også oversendt en samsvarserklæring hvor det fremgikk at de kun hadde levert og montert 4 stk. nye automatsikringer, samt nytt OV-vern.

Motparten engasjerte egen takstmann for befaring og rapport, som estimerte kostnadene til kr. 68 125, - inkl. mva. Saken gikk til rettsmekling og kjøper fikk tildelt 300 000 kr.