

# Uriktig opplysning om solforhold

I fritidsboligen til kunden var det opplyst flere steder i salgsoppgaven at det var sol frem til kl. 22 midt på sommeren. Det viste seg å ikke stemme, det var kun sol til omtrent 19:30-20:00 midtsommers. Kunden innhentet en vurdering fra en takstmann som konkluderte med at det utgjorde et verdiminus på kr. 50 000, og kunden fikk dette, samt utgifter til rapport, i prisavslag.

# Stokkmaur, mus og rotter

I salgsdokumentene ble det opplyst at fritidsboligen fremsto som godt vedlikeholdt og i god stand. Omtrent 6 måneder etter overtakelsen oppdaget kjøper at det befant seg store mengder stokkmaur under et løsnet gulvbord i stuen. Kjøper meldte saken inn til forsikringsselskapet sitt der fritidsboligen var forsikret. Forsikringsselskapet sendte en skadedyrinspektør for å besiktige boligen, og det ble utarbeidet en skaderapport som konkluderte med at stokkmaurene hadde dannet kolonier i boligens konstruksjoner, og at årsaken var fuktskader/råte på sville under hytten. Det ble også opplyst at stokkmaur bruker mellom 7-10 år på å danne kolonier. Kjøper igangsatte deretter arbeidet med å utbedre for stokkmaur og råteskadene, og i den forbindelse ble hele gulvet i stue/kjøkken revet opp. På dette tidspunktet oppdaget kjøper at skadene var langt mer omfattende enn det som fremgikk av skaderapportene og det ble oppdaget mus og rotter i bjelkelagene og stokkmaur i store deler av fritidsboligen.

Ettersom skaden hadde oppstått før kjøpers eiertid, avsto forsikringsselskapet kjøpers krav om dekning. Kjøper kontaktet deretter HELP som rettet en reklamasjon mot selger.

Saken endte i Forlikrådet, og HELP fikk refundert kr 140 000kr som var noe lavere enn det opprinnelige kravet på rundt 180 000.

## Konstruksjonsfeil i tak

Kjøper kjøpte en eierseksjon i fritidsbolig fra 1991. Sameiet avdekket konstruksjonsfeil ved tak, som hadde medført følgeskader. Det ble lagt til grunn at samtlige hytter hadde samme feil fordi de var oppført samtidig og av samme utbygger. De totale utbedringskostnadene ble estimert til kr 25 900 000 og sameiet påla alle i sameiet til å betale. Utbedringskostnaden for kjøper iht. eierbrøk var på ca. kr 540 000. Til sammenligning var kjøpesummen kr 1 950 000, som vil si at utbedringskostnadene lå på ca. 27 % av kjøpesummen. Det var kun utarbeidet en verdi- og lånetakst ved salg, men det var ikke gitt noen risikoopplysninger og taket var under 30 år gammelt. Skadene var ikke påregnelige. Forlikt i tråd med standardhevingsfradrag/levetidsbetraktninger hvor kjøper fikk tilbakebetalt 350 000kr.

# Lovlighetsmangler og megleransvar

Kunden kjøpte en borettslagsleilighet i form av rekkehus. Det ble opplyst at boligen var oppført i 1972, og tilbygd i 2004 av forrige salgsledd. Tilbygget var på 28 kvm og besto av soverom, vaskerom og bod. Etter overtakelse mottok kjøper et referat fra generalforsamlingen i borettslaget, hvor det sto opplyst at tilbygget opprinnelig var omsøkt og godkjent som sykkel/redskapsbod på 20 kvm. Tilbygget var altså ikke bygd iht. byggesøknad og derfor ulovlig. Kommunen hadde gjennom årene prøvd på en litt halvhjertet ulovlighetsoppfølging før selger kjøpte boligen, og selger nektet naturligvis for kjennskap. Ingen i borettslaget kunne/ville bekrefte selgers kjennskap. Det sto opplyst at det forelå ferdigattest fra 1972. Siden tilbygg er søknadspliktig og krever ny ferdigattest fikk megler en ekstra undersøkelsesplikt før salg som tilsa at byggesaksmappen skulle vært sjekket. Det var heller ingen andre hus i rekken som hadde tilbygg. Kjøper fikk til slutt ettergodkjent tiltaket, kjøper fikk tilbakebetalt alle utbedringskostnader.

# Veirett

I prospektet til kjøper var det vedlagt et tinglyst dokument hvor det fremgikk at opparbeidelse av vei og parkering ble foretatt i fellesskap mellom selger og hyttebyggere.

Kjøper ble muntlig opplyst på visning at det tinglyste dokumentet viste til at det kunne opparbeides kjørevei fra den kommunale veien og opp til eiendommen. Det ble antydnet at det var mulig å legge vei ved å bygge ut traktorveien som passerte eiendommen. Det viste seg at det tinglyste dokumentet ikke tilhørte eiendommen. Det ble innhentet skadetakst for å estimere eiendommens verditap som følge av at det ikke forelå veirett frem til eiendommen.

Verdireduksjonen ble estimert til 200 000kr – 350 000kr.

Det ble fremmet krav på 200 000, pluss takstkostnad på kr. 14 592, -. Selgers forsikringsselskap avsto saken og det ble tatt ut stevning. Vi møtte motparten i rettsmekling og kjøper ble tildelt kr. 100 000.