

Huskjøp ender i retten

■ EIENDOM

Seks år etter huskjøpet i Maridalen, møter Heidi Damman Protector i retten for å få erstatning for et ødelagt hus.

ANITA HOEMSNES
OSLO

Hundene Hopi og Yukon løper rastløst rundt i hundegården når eier Heidi Damman kommer ut inngangsdøren på det røde to etasjes huset dypt inne i Maridalen i Oslo.

– Jeg har dessverre ikke hatt så mye tid eller ork til å dra på tur den siste tiden. Nær all min tid går med til å kjempe mot eierskifteforsikringsselskapet Protector, sier Damman oppgitt.

I 2006 kjøpte friluftsmenneske Damman det hun trodde var drømmehuset for 3,7 millioner kroner. Det er nesten på kronen den samme summen hun krever fra Protector Forsikring for å dekke alle manglene som er blitt avdekket.

Bedre med svartbjørner

– Det er så mye mangler ved huset at jeg vet ikke hvor jeg skal begynne. Vi har meldt inn 42 mangler til forsikringsselskapet, sier Damman og ser på de mange permene som ligger utover bordet i kjøkkenet på huset- alle merket Protector.

Hun er syk og sliten av det hun mener er ren trenering fra Protector i saken og av å bo i et hus fullt av feil.

– Jeg bodde alene i Alaska med to svartbjørner ifjor sommer. Det er ingenting mot å forholde seg til Protector. Bjørnene skjønner man i alle fall hvordan kommuniserer, sier Damman oppgitt.

Hun er ikke alene om å klage inn mangler etter huskjøpet til Protector. Ifjor fikk selskapet inn 4334 klager fra huskjøpere. Protector er sammen med Amtrust International de største selskapene på eierskifteforsikringer i Norge. De to selskapene mottok tilsammen nesten 8500 krav fra frustrerte boligkjøpere ifjor.

«Noe fukt» ble en bekk

Nær ett års tid etter at Heidi Damman flyttet inn oppdaget hun de første feilene i huset som ble bygget før krigen, men påbygget i 1998 og 2003. Det var lekkasje og fukt i kjeller. Klagen til Protector endte med blankt avslag.

– Det ble blankt avslag på grunn av at jeg hadde reklamert for sent, sier Damman. I salgs-papirene til huset sto det blant annet at det var «noe fukt» i kjeller. Det bruker Protector som argument for at de ikke ville dekket skadene, selv om hun hadde klaget tidsnok.

– «Noe fukt» er noe helt annet enn at det renner en bekk gjennom kjelleren hver gang



STØTTE. I stuen er det satt opp en stolpe som skal hindre påbygget å bli mer skjevt



PROPP. Kommunen fjernet toalettet på grunn av manglende utslippstillatelse.

SELGES «SOM DET ER»

■ Står det noe som helst i prospektet/taksten om at det har vært skader på huset er det din plikt å spørre hva som er gjort for å reparere skaden.

■ Står det noe i prospektet/taksten om heftelser/reguleringer eller noe annet som kan knyttes til huset eller området rundt, er det din plikt å undersøke hva reguleringene har å si for boligen.

■ Vær særlig obs hvis huset er påbygd i ulike periode og/eller har hatt mange eiere. Tidligere eiere kan ha opplyst om noe den siste ikke ser grunn til å si noe om.

■ Nær alle boliger selges «som den er» (As/is): Dette betyr at selger har fraskrevet seg ansvar for eventuelle skjulte feil/avvik slik at ansvaret altså er overført til deg som kjøper.

■ Ansvarsfraskrivelsen er imidlertid ikke absolutt. I følgende tilfeller kan det foreligge mangler når boligen er solgt «som den er».

■ Dersom selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt. Dette gjelder imidlertid bare dersom dette kan anses å ha virket inn på avtalen.

■ Dersom forholdet utgjør et vesentlig avvik i forhold til det du kunne forvente av boligen.

■ Mangelen må utgjøre over 5-6 prosent av kjøpesummen.

det regner mye. Og det til tross for at jeg drenerte rundt huset, sier Damman.

– Jeg mener jeg undersøkte det jeg kunne før jeg kjøpte huset, men det er mye man ikke kan se på hektiske visninger. Det er derfor jeg mener at det bør innføres obligatorisk tilstandsrapport ved boligsalg. Da vet man i alle fall hva man kjøper, så får man heller være forberedt på å bruke penger på å pusse opp, sier Damman.

En tilstandsrapport er en teknisk vurdering av boligen som skal selges. I 2009 foreslo det regjeringssopnevnte Takstlovutvalget innføring av obligatorisk tilstandsrapport i alle boligsalg. Tre år senere har



■ **SKJEVT.** Snø fra taket ødela verandaen. Det er bare en av mange mangler Heidi Dammans hus i Maridalen utenfor Oslo har.

Foto: Per Thrana

regjeringen fortsatt ikke tatt en beslutning om den går inn for forslaget.

– Å kjøpe bolig er den største økonomiske beslutningen du gjør, og så har vi i dag et system i Norge som legger opp til at folk kjøper bolig på et beslutningsgrunnlag som i beste fall er svært magert. Det er helt utrolig, sier Damman.

Nybygg i råtne planker

Damman ga opp etter første runde med avslag fra Protector, og utbedret flere av skadene på huset for egen regning. Men vinteren 2010 kom nye sjokk.

– Jeg kom hjem fra skitur, og så at snø som falt ned fra taket hadde fått verandaen til å rase sammen, sier hun. Da snekkeren kom for å reparere skaden, oppdaget han at hele påbygget var festet til råtne planker i den gamle delen av huset.

Da bestemte Damman seg for

å få en fullstendig gjennomgåelse av huset og garasjen. Prislappen på alle manglene endte til slutt på 1,6 millioner kroner. Protector sendte en egen takstmann for å vurdere skadene. Han mente skadene Protector kunne ta ansvar for ville koste 680.000 kroner å utbedre. Fra dette beløpet trakk selskapet fra 180.000 kroner fordi utbedringen ville øke verdien på huset.

Vann med e-coli

Damman rister oppgitt på hodet, og ser på den massive stolpen som er står midt i stuetilbygget. Den skal sikre at ikke taket faller inn i stuen. På kjøkkenet står det vannflasker på rad og rekke. I tillegg til alle skadene på huset, fant hun også ut av vannet fra brønnen inneholdt e-coli bakterier, slik at det ikke var mulig å drikke. Toalettet i huset kan heller ikke brukes, etter at Oslo

kommune ga pålegg om det etter en befarings på grunn av manglende avløpstillatelse.

– Antall mangler ved huset bare øker på. Det er helt forferdelig, sier hun.

Til slutt fant Damman ut at hun ville engasjere konsultantselskapet Opak for å gjennomgå husets tilstand. Konklusjonen fra Opak var klar: «I dette huset ser det ut til at det meste rehabiliteringsarbeider og nybygg/tilbygg er tildels mangelfullt utført. Det har ført til en rekke skader som nå blir avdekket av Damman».

Ny prislapp for alle skadene: 2,84 millioner kroner. I tillegg ønsker Damman erstatning for alle utlegg hun har hatt. Tilsammen 3,6 millioner kroner. Tilbudet fra Protector er fortsatt 500.000 kroner. Om en uke møter hun Protector i retten.

anita.hoemsnes@dn.no

Tar ansvar for noen mangler

OSLO: Protector Forsikring sier de vil ta ansvar for manglende fundamentering på tilbygget og setningsskader i garasjen – fordi det var vesentlig skjulte mangler ved huset Heidi Damman kjøpte. Utover det mener selskapet feilene ved huset ikke er deres ansvar, ifølge direktør for skadeoppgjør i Protector Forsikring, Merete Benau.

– **Opak mener det koster 2,9 millioner kroner å reparere alle skadene. Protectors takstmann ga en takst på 680.000 kroner for skadene, men er bare villig til å utbetale 500 000 kroner. Hvorfor er det så store avvik i taksten?**

– Opaks rapport, er en tilstandsrapport på boligen. Den vurderer boligens tilstand totalt, uten relasjon til hva selger er ansvarlig for. Rapporten fra takstmennene Hermann og Hageland er rene reklamasjonsrapporter, de

vurdere kostnaden av det som eventuelt skal dekkes under selgers ansvar. Dersom det foreligger en mangel, skal prisavslaget gjenspeile verdien på boligen med og uten mangel. Det vil si at du som kjøper ikke har krav på at et gammelt anlegg erstattes med en nytt, kun at det gamle fungerer som forventet. I denne saken vil det trekkes et standardfradrag, i denne sammenheng 180.000. Dette er en verdiøkning du vil beholde som kjøper og ikke en mangel selger er ansvarlig for, sier Benau.

– **Damman og etterhvert advokaten hennes, Tore Økseter, har sendt brev etter brev til Protector for å svare på kravene hun hadde, men Damman mener Protector bevisst har unngått å svare henne, og har drevet en uthalingstaktikk overfor henne? I tillegg opplevde Damman at**

hun fikk ny advokat hos dere, som gjorde at hun måtte forklare saken sin helt på nytt?

– Hurtighet er vår kvalitetsstandard nummer én, og vi svarer 90 prosent av alle innkomne krav innen syv dager og 87 prosent av alle saker får en avgjørelse innen 14 dager fra dokumentasjon er fremlagt. Vi driver ingen uthalingstaktikk. Det er kun kostbart for oss, og lite hensiktsmessig for noen av partene. Damman skaffet seg en advokat som har handlet på hennes vegne, og at vi har besvart alle henvendelser fra advokat Økseter så raskt som mulig. Vi oppfatter den løpende dialogen med Økseter som konstruktiv og positiv. Saken til Damman ble ikke overført til annen advokat, men ble overført fra skadebehandler til advokat da saken gikk over til å bli en rettslig prosess, sier Bernau.