

Fikk økt prisavslaget på råtten bolig med 150 prosent:

# Knock-out som selvprosederende

Som selvprosederende fikk boligkjøper Turid Heidi Dammann 2,4 millioner kroner av eierskifteforsikrings-selskapet Protector etter en dom i Borgarting lagmannsrett like før jul. Det er 1,5 millioner mer enn hun ble tilkjent av tingretten, og 900.000 kroner mer enn forsikrings-selskaps aller siste tilbud i saken.

**Til tross for** at hun langt på vei på egen hånd har nedkjempet Protector i det norske rettsapparatet, anbefaler Heidi Turid Dammann ingen andre boligkjøpere å være selvprosederende når de møter forsikrings-selskapets erfarne advokater og takstmenn i domstolene. Hun sier hun måtte det fordi pengene tok slutt etter tingrettens behandling, der hun alt hadde fått støtte til retts-hjelp.

– Det er en forferdelig situasjon å komme i. Det er ganske skremmende at vi har et system der du må gjøre det for å redde hjemmet ditt. Veldig mange gir seg fordi de ikke har penger. Og hvis ikke jeg hadde hatt en hær bak meg av venner og fagpersoner som synes dette er for ille, så måtte jeg gjort det samme. Men de satt her hjemme hos meg flere stykker og skrev prosedyren for meg natten før jeg fremla den i lagmanns-retten. Det var venner og fagpersoner jeg ikke kjente, men som bare synes at nok er nok nå med tanke på hvordan Protector opererer, sier Dammann.

## Mye mer enn tilbudt

Som grafikken viser, ble det økonomiske sluttresultatet av kampen mot Protector et samlet prisavslag og erstatning på til sammen 2,4 millioner kroner for Dammann. Det er hele 2,1 millioner kroner mer enn hun opprinnelig ble tilbudt av Protector tilbake på høsten 2010. Det er 1,5 millioner kroner, eller 150 prosent, mer enn hun ble tilkjent i tingretten i juni 2012. Og det er altså 900.000 kroner mer enn Protectors aller siste tilbud i mars i fjor. Da hadde Protector på mindre



**BERG-OG-DALBANE:** Forskjellen mellom Heidi Turid Dammanns krav og Protectors tilbud har vært stor i fire år. Saken endte med delvis seier for en selvprosederende Dammann i lagmannsretten.

FOTO: EIVIND YGGESETH

enn tre måneder doblet sitt tilbud.

Som grafikken viser er det en helt vanvittig juridisk og pengemessig berg-og dalbane man som boligkjøper risikerer å havne opp i når det sjongleres med takster, pristilbud på utbedring, forlikstilbud opp mot rettssaker, og når det så etter hvert faller dommer i rettsapparatet.

Til tross for at Dammann kom mye, mye bedre ut enn om hun hadde gitt

seg etter tingretten eller godtatt noen av Protectors ulike tilbud, så har hun i løpet av prosessen både pådratt seg helseproblemer og store saksomkostninger. Fratrullet flere hundre tusen i egne saksomkostninger gjenstår det etter Protectors utbetaling derfor nær en million kroner opp til de 2,8 millioner kronene som byggrådgivnings-selskapet OPAK har beregnet den totale utbedringen av feil og mangler til på

Dammanns hus. Feil og mangler Dammann ikke ante noe om da hun for 3,7 millioner kroner i 2006 kjøpte huset fra 1945 i Maridalen like utenfor Oslo. Dammann er fortsatt rykende uenig i deler av lagmannsrettens dom, men hun er nå tross alt endelig ferdig med et 4,5 år langt juridisk maraton.

### Fra drøm til mareritt

Kapital beskrev i nr. 20 i fjor hvordan det ifølge salgsprospektet på huset var et nytt tilbygg i stuen, og at badet var bygget etter våtromsnormen. Garasjen med anneks var fra 1999 og brønnen under huset fra 1995. Men boligdrømmen ble brått til et mareritt for Dammann i mars 2010, da gelenderet på terrassen i andre etasje ble tatt av snø som falt fra taket. En bygningskyndig som gjennomgikk boligen, anslo den gang utbedringskostnadene til 1,9 millioner kroner. Dammann krevde av Protector det hun mente var en minnelig ordning på 1,6 millioner kroner, men det gikk ikke forsikringsselskapet med på. For Protector hadde på sin side utført egen gjennomgang av eiendommen, og tilbød Dammann et prisavslag på langt mer beskjedne 345.000 kroner. Tilbudet, som Dammann ikke gikk med på, sto

kun i tre dager. Og siden har hun slåss hele veien mot Protector og deres advokater og takstmenn.

For det neste "tilbudet" fra Protector gikk ikke akkurat den rette veien. Høsten 2011 avviste forsikringsselskapet helt noen som helst utbetaling, mens Dammanns beregning av kostnadene ved en utbedring da hadde vokst til 2,8 millioner kroner. Dette var den ultimate økonomiske bunnen i berg- og dal-banen hun har vært igjennom.

- *Hvordan opplevde du at Protector gikk fra 345.000 kroner og helt ned til null?*

- Du blir jo bare målløs, du blir sjokkert. Du står overfor en gigant, og du skjønner ikke at det er mulig, sier Dammann, som også reagerer sterkt på at tilbudet på 345.000 kroner ble gitt med en frist på kun tre dager fra hun mottok brevet med tilbudet.

Hos Protector ser man annerledes på dette:

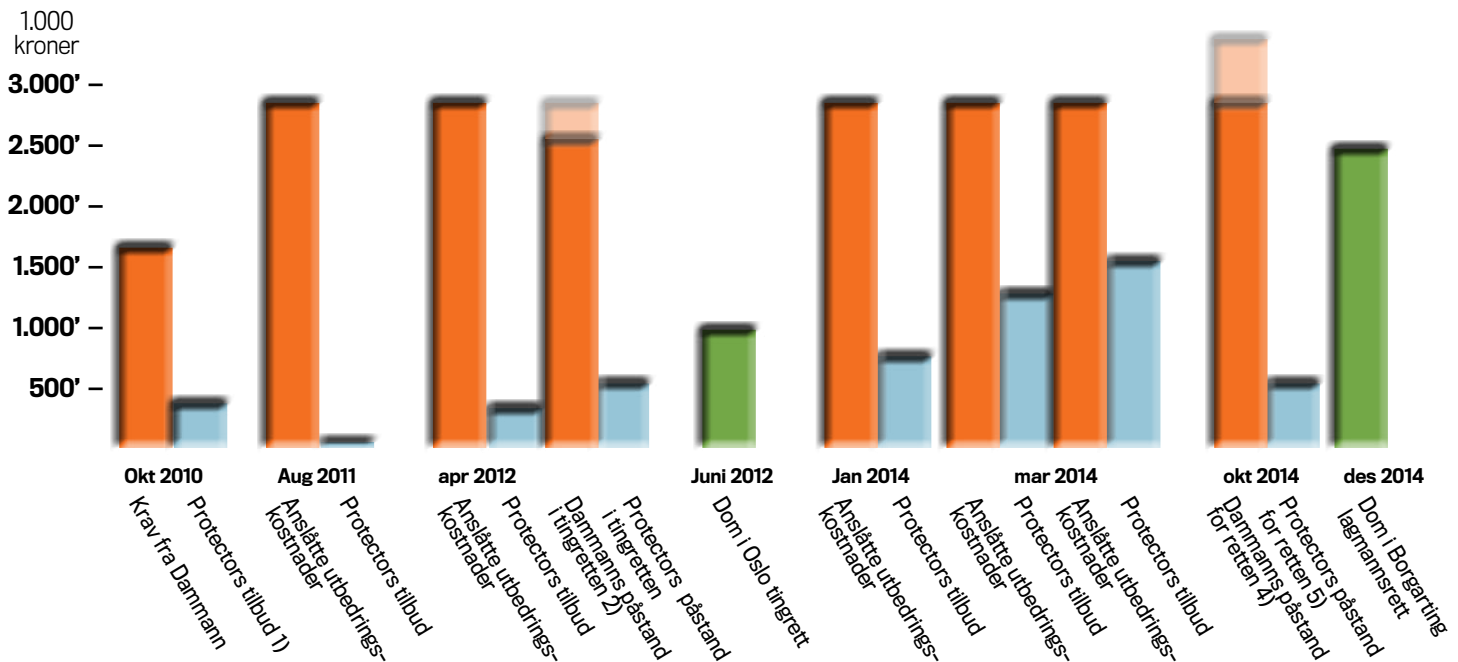
- Tilbudet ble ikke akseptert og falt dermed bort. Allerede på det tidspunktet var avstanden for å komme til en løsning svært stor. Det som var dokumentert av feil og mangler, sto ikke i forhold til det kjøperen mente hun hadde krav på. Det var hele tiden dia-

log mellom partene, men det er kjøpers ansvar å dokumentere at det foreligger grunnlag for prisavslag, er begrunnelsen fra Protector Forsikringsdirektør for eierskifteforsikring, Merete Christensen Bernau, på at de en periode nektet helt noen utbetaling.

### Nye nedturer

Før konflikten kom opp i Oslo tingrett i april 2012, var Protector på banen med et nytt tilbud. Men det var likevel så lavt at nesten alt ville blitt spist opp av saksomkostningene på over 200.000 kroner som Dammann til da hadde pådratt seg til takstmenn, andre bygningskyndige og advokatbistand.

Også tingrettens dom på 947.000 kroner ble en stor nedtur for henne. En av flere enkeltnedturer var at hun ikke ble tilkjent noen erstatning for et bad som ifølge salgsprospektet var blitt "rehabilitert etter våtromsnormen med fliser og varmekabler". Noe badet imidlertid ikke var. Opak fant hva de mente var en rekke feil med badet, at faren for fuktskader var stor, og at det ville koste 330.000 å utbedre det. For utenforstående, uten noe personlig engasjement i denne saken, er dette også den kanskje mest "underholdende" delen av hele prosessen ▶



1) Alle Protectors tilbud underveis er såkalt endelige. Det vil si at kjøper må dekke egne saksomkostninger, og at det ikke gis noen forskinkelsesrenter. Disse to elementene vokser etter hvert kraftig for boligkjøper. Krone for krone er derfor et tilbud mer verdtt tidlig i prosessen.

2) Kapitals anslag: Formelt sett er påstanden "etter rettens skjønn", med anslåtte utbedringskostnader med tillegg av renter og saksomkostninger, men med fradrag for standardheving kunne det trolig gitt maks 2,5-2,8 mill.

3) Påstanden er "etter rettens skjønn", og begrenset oppad til 500.000 kroner, men at Dammann betalte Protectors saksomkostninger.

4) Se note 2) om påstand i tingretten. Med ytterligere renter og saksomkostninger kunne maks uttelling gitt 3,3 mill.

5) Påstanden er "etter rettens skjønn", og begrenset oppad til 500.000 kroner og at Dammann betalte Protectors saksomkostninger.

Dammann hadde vært igjennom. Det er nesten så man ikke tror hva man leser av tingrettsdommen:

For ifølge tingrettsdommerne “svekkes vekten av opplysningen om at badet er bygget etter våtromsnormen, av at opplysningen ikke fremgår av taksten fra den bygningskyndige, men bare av meglerens salgsoppgave”. Det må vel tolkes som om man juridisk sett aldri kan legge vekt på hva en megler skriver. De tre dommerne mente også at det var “klart at badet er bygget av fagkyndige” og at badet ikke hadde noen kontraktsmessige mangler.

En av de tre dommerne var en takstmann benyttet av Protector både før og etter tingretten. Han har overfor Kapital avvist at hans firmas oppdrag for forsikringsselskapet påvirket hans faglige vurderinger.

Men uansett kom dommerne i lagmannsretten til et helt annet resultat. De ga Dammann 235.000 kroner i prisavslag for badet alene, etter fradrag for standardheving.

### Nå kommer en gåte:

I retten argumenterte Protector for at setningen i salgsprospektet som lød “rehabilitert etter våtromsnormen med fliser og varmekabler” inneholdt en selvmotsigelse, og at det derfor ikke kunne legges noen stor vekt på at det stod at dette var gjort etter våtromsnormen.

For de aller fleste av Kapitals ellers meget oppgående lesere vil det trolig fremstå som en stor gåte hva selvmotsigelsen her egentlig var? Dammann selv skjønnte det fortsatt ikke da Kapital nylig spurte henne.

– Nei. Det er det som er skremmende i retten, at de slenger ut masse påstander, sier Dammann.

Men ifølge Protectors direktør Bernau kan ikke et bad noen gang rehabiliteres etter våtromsnormen (!) For hvis våtromsnormen skal følges, må et bad bygges opp helt fra bunnen av. Dette mener Protector altså at boligkjøper, her Dammann, burde undersøkt nærmere da hun leste om badet i salgsprospektet. Kapital har spurt Bernau hvordan (i alle dager) en boligkjøper skulle forventes å forstå dette, og hvorfor ikke Protector isteden har krevd regress fra selgers megler, som kom med den grovt misvisende opplysningen? – Vi har ikke vurdert regress mot megler. Samtidig som vi var av den oppfatning at dette ikke var selgers ansvar, også fordi taksten ikke sier noe om våtromsnormen, noe vi ikke fikk medhold i av lagmannsretten, svarer Bernau.



**VÅTROMSEKSPERTER?** Ifølge Protector og advokat Thomas Myran burde Dammann skjønt at setningen “rehabilitert etter våtromsnormen med fliser og varmekabler” var en selvmotsigende setning. FOTO: EIVIND YGGESETH

### Nærkontakt av tredje grad

Men før prosessen endte med dom i lagmannsretten og 2,4 millioner kroner til Dammann, så var hun og Protector flere ganger i nærkontakt i tiden mellom tingrett og lagmannsrett. Partene har vært uenige om tilgangen til stadig nye befaringer fra takstmenn ansatt i, eller på oppdrag fra, Protector, og forsikringsselskapet økte sitt tilbud voldsomt rett etter at saken ble utsatt fra mars til november.

– For Protector er dette bare et spill. Der de ser hvor lenge du holder ut, sier Dammann.

Noe Protector helt avviser.  
– *Hvorfor økte Protector sitt tilbud plutselig på bare to måneder fra 724.000 kroner i januar 2014 og helt opp til 1,5 millioner kroner i mars 2014?*

– Årsaken var et ønske om å løse saken uten at det skulle gå enda lengre tid. Ingen av partene er tjent med at sakene trekker ut såpass mye i tid. Økningen representerte en risikovurdering fra vår side, innenfor hvilket økonomisk spenn vår risiko i saken lå. Tilbudet viser seg også å være tilnærmet likt det beløpet som Dammann endelig fikk i prisavslag nå i desember, hvor beløpet hun tilkjennes for garasjen er den egentlige forskjellen både fra tingrettens resultat og også bakgrunnen for vår økning, svarer Bernau.

Bernau hopper imidlertid da her over pengene Dammann fikk i lag-

mannsretten for badet, og hun ser også helt bort fra at Protectors tilbud på 1,5 millioner ikke inneholdt noe renteelement eller noen som helst dekning av Dammanns saksomkostninger. Dammanns endelige resultat på 2,4 millioner kroner er således hele 60 prosent over verdien av Protectors aller siste forlikstilbud.

### Ingen jubel

Men det er ikke akkurat noen lykkelig vinner som sitter i Maridalen, og nå lurer hun på hvordan hun skal få til å bo i huset med hundene sine når det utbedres på alle bauger og kanter. Noe lagmannsretten kom til at hun burde kunne få til.

– Når de fjerner inngangspartiet og begynner gravingen under dette, og samtidig fjerner den ene stueveggen på motsatt side og begynner gravingen der, må jeg klatre over kjøkkenbenken og ut kjøkkenvinduet for å komme ut. Og ut må jeg hver gang jeg skal på toalettet (det er jo fortsatt i annekset) og hver gang hundene skal luftes. Lurer på om dommerne ville synes det var rimelig for dem og deres familier å bo under slike forhold i flere måneder? sier Dammann, i sitt “sluttinnlegg” til Kapital.

Roar Valderhaug

roar.valderhaug@kapital.no