



**Fikk hevet 3,7 millioners boligkjøp:**

# Han tok kampen

Dette er Rune Susegg, og dette er historien om hvordan han etter to års intens kamp fikk hevet et huskjøp til 3,7 millioner kroner i en så klar tingrettsdom at selgerens forsikringsselskap Protector for en gangs skyld lot være å anke.



ALLE FOTO: EIRIK MALMO/ STUDI G STEINKJER/VERDAL

## Steinkjer, onsdag 29. mai:

### “SJØSYK”

Det er undertegnede journalists første nedskrevne ord under Inntrøndelag tingretts befaring av en enebolig på adressen Skrenten 8 i Steinkjer. “Sjøsyk” fordi gulvet i underetasjen på huset er så skjevt at det er et mysterium hvordan noen kunne ha bodd der i mange år uten å ha merket det. 18 menn og kvinner inntar den fraflyttede eneboligen denne varme maida-gen. Tre dommere, seks sakkyndige,



**STILLE FØR STORMEN:** Rune Susegg, hans samboer Ingrid Korssjøen og deres advokat Andreas Aven fra Help i minuttene før dommeren inntar rettsalen.



**SEKS EDSVORNE MENN:** Fra venstre: Carl Fredrik Esbensen, Reidar Nordstrøm, Knut Schjerve, Knut Kaasbøll, Torleif Kvaløstøer og Trond Eriksen var alle innkalt som sakkyndige vitner. De fire første for kjøper, de to siste for selger.

to advokater, to ulykkelige kjøpere, to trolig like ulykkelige selgere, og til slutt tre stykker fra mediene. Det diskuteres soppskader etter lekkasjer fra terrasse til underetasje, det diskuteres grad av skjevhet på stuen i hovedetasjen, og det diskuteres metodikk for retting av grunnmuren.

– Var det her dere satt og hørte det dryppet? spør hoveddommer og sorenskriver Odd A. Bartnes.

Han noterer svaret fra huskjøper Rune Susegg, noterer kommentarer fra selgerne, han noterer så et innspill

fra takstmann Trond Eriksen som selgerens forsikringsselskap Protector har hyret inn, og deretter leder han den 18 mann og kvinner store flokken videre til neste etasje.

### Livet på vent

Dette er en helt vanlig arbeidsdag for dommerne og advokatene fra forsikringsselskapene Help og Protector, som representerer henholdsvis kjøper og selger i mange konflikter rundt boligsalg. Men samtidig er dette en helt avgjørende dag i livene til kjø- ▶





**PÅ VEI TIL HUSET:** Advokat Stine Hjøllum (t.v.) fra Protector og advokat Andreas Aven fra Help møtes ofte i retten. Her på vei til det omstridte huset sammen med samboerparet Ingrid Korssjøen og Rune Susegg.



**PÅ BEFARING:** Sorenskriver Odd A. Bartnes (i hvit kortermet rettsbefaring).

per Rune Susegg og hans samboer Ingrid. De har krevd å få hevet kjøpet på 3,7 millioner kroner for eneboligen, som de kjøpte etter en ekstremt heftig budrunde i april 2011. Såkalt subsidiært krever de prisavslag tilsvarende det en entreprenør de har engasjert mener utbedringene vil koste; opptil 2,6 millioner kroner. Med et lite barn har de for lengst flyttet fra soppen i huset på Skrenten 8, og de har isteden kjøpt seg et nytt hus. Vil de vinne, eller vil tilbudet fra selgerens forsikringsselskap Protector på 700.000 kroner for retting av en rekke skader vinne gehør hos dommerne?

Susegg og hans samboer er ikke alene om å komme i en slik situasjon. Det er tusener av dem i Norge nå. Rundt en av fire norske boligkjøpere havner i konflikt med selger. Det er et åpent spørsmål om ikke avhendingsloven burde vært pensum i grunnskolen. Har selger ansvar for mangler som kjøper ikke har fått kjennskap til? Burde kjøper oppdaget manglene selv? Har kjøper sagt fra innen fem år etter kjøpet, og samtidig senest innen tre måneder etter at han oppdaget manglene? Er manglene vesentlige? Og er de i så fall så vesentlige at det gir grunnlag for heving av kjøpet eller bare et prisavslag? Og vil selger påbe-

rope seg sin rett til selv å utbedre skadene? Dette er hva det handler om i korrespondansen mellom mengder av boligkjøpere, -selgere og advokater i Norge hver dag. Og dette er hva det handler om i en rekke norske retts-saler.

### Feil på feil

Rune Susegg begynte å mistenke skjevheter i huset først under overtagelsesmøtet. Men det stod ingenting om noen skjevheter i den utvidede boligsalgsrapporten utarbeidet at den erfarne takstmannen Håkon Holmli, og selgerne avviste helt noen skjevheter da han spurte dem om det ved overtagelsen. Men senere målinger av en entreprenør påviste at hele huset var så skjevt at en av de sakkyndige like godt anbefalte kondemnering av huset fremfor å ta kostnadene ved oppretting.

Men det med skjevhetene var bare starten. Siden oppdaget Susegg vannlekkasje, maur og mus. Han avdekket at Steinkjer kommune hadde sendt krav til selger om brannsikring av en pipe uten at selger opplyste om det i sin egenerklæring ved salget, og Susegg oppdaget at selger – etter et pålegg fra el-tilsynet om utbedringer – selv hadde utført elektrikerarbeid.

Uten å opplyse om dette heller i egenerklæringen. Til tross for alt dette avviste, kanskje ikke overraskende, selgers forsikringsselskap Protector, Suseggs krav om heving av kjøpet. Protector hyret isteden egen takstmann som etter flere runder til slutt kom frem til en helt annen sum for retting av skader – 1,2 millioner kroner. Og deretter engasjerte forsikringsselskapet en lokal byggmester på Steinkjer som gav tilbud om oppretting av huset. Tilbud: 700.000 kroner! Det vil ikke være noen overdrivelse å si at Susegg ble forbannet over det han oppfattet som et skambud. Han følte seg lur. Og ikke bare av selgerne, men vel så mye av eiendoms-megler og takstmann.

### Forfalsket tegning

Den følelsen ble ikke noe mindre etter at han oppdaget at en av tegningene som fulgte med salgsprospektet i 2011 var forfalsket. En gang på 1990-tallet var en carport i underetasjen blitt gjort om til soverom. Den ombygningen er aldri blitt godkjent av bygningsetaten i Steinkjer kommune. Likevel var det tegnet inn soverom på en tegning i salgsprospektet fra 2011 med stempel fra kommunen. Noen – takstmann og



skjorte og med hvit ringperm) forklarer spillereglene for en



**BETENKT:** Rune Suseggs samboer Ingrid ser betenkt ned mot de sakkyndige som ligger på magen inn under huset.

eiendomsmegler skylder fortsatt på hverandre – hadde bare fjernet carporten på den opprinnelige tegningen godkjent av kommunen i forbindelse med en annen byggesak på huset, og isteden ført opp soverom på tegningen med kommunens stempel. Det skjedde trolig alt før forrige gang huset ble omsatt, i 2006. For eiendomsmegleren i 2011 sørget aldri for å hente inn ferske dokumenter fra kommunen, slik megler etter eiendomsmeglerloven plikter. Alle papirene fra kommunen ved salget i 2011 var kopier fra forrige gang huset ble omsatt i 2006. Herunder inkludert den forfalskede tegningen. Totalt har boligen vært omsatt fire ganger, i 1993, 1995, 2006, og 2011. De tre siste gangene var Holmli takstmannen, og de to siste gangene var Trond Petter Strandvik ved Eiendomsmegler 1 i Steinkjer megleren.

Susegg har både klaget inn megleren inn for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, han har klaget inn takstmannen til Reklamasjonsnemnda for takstmenn, og han har politianmeldt dem begge for dokumentfalsk eller medvirkning til dette, og for bedrageri, økonomisk svindel og utnyttelse av sin stilling.

### “Enorme konsekvenser”

“Boligkjøp er den største investering vanlige folk foretar seg i løpet av livet. For en boligkjøper kan konsekvensene av en straffbar handling utført av en megler, meglerforetak eller takstmann bli enorme, både økonomisk og med tanke på livskvalitet for den eller de som direkte blir berørt. I et sam-

saken økonomisk, og få igjen pengene. Han vil ikke at det han mener er dokumentforfalskning og hva han oppfatter som samrøre mellom meglere og takstmenn skal kunne gå upåaktet. Selv om Susegg fikk en god advokat fra Help i tingretten, har han i de to årene som har gått følt seg helt alene i sin kamp.

## - Følgelig vil nemndsavgjørelse i seg selv ikke ha noen faktisk betydning for forbruker eller takstmann, men det oppfordres til at takstmannen forholder seg til avgjørelsen.

Brev fra Norges Takseringsforbund

funnsperspektiv er tilliten til bransjen nesten helt avgjørende for et velfungerende boligmarked, alle aktører som utøver sin profesjon innen boligbransjen har derfor et ekstra stort ansvar i så måte. Konsekvensene av lovbrudd kan ramme flere enn de som direkte er berørt. Å følge retningslinjene som gjelder for bransjen og norsk lov bør derfor være et minimum,” skrev Susegg i sin politianmeldelse.

Til Kapital legger Susegg til at for ham har det ikke vært nok å vinne

– Usikkerheten de siste to årene har oss store bekymringer. Det har nesten ikke gått én dag uten at Skrenten 8 har vært et tema i vår familie, og skadene kunne vært enda større hvis vi ikke hadde vært i posisjon til å kjøpe et nytt hus under denne “evigvarende” boligprosessen vi er i. De profesjonelle aktørene i denne saken har ikke under noen omstendigheter vist forståelse eller brydd seg om vår håpløse situasjon, sier Susegg til Kapital. ▶





**PÅ MAGEN:** De sakkyndige ligger flate under det omstridte huset for å sjekke både grunnmur og krypkjeller.

**I KRYPKJELLEREN:** Inn i den innerste krypkjelleren krøp både

### - Megler har gjort en feil

Han fikk medhold i Eiendomsklagenemnda, og opplevde at han fikk en skikkelig behandling der. Han er derimot langt mer kritisk til hvordan arbeidsgiveren til den innklagede megleren, Eiendomsmegler 1, har reagert. Eiendomsmegler 1 i Trøndelag har ikke gitt sin megler noen form for reprimande for at han ikke hentet inn nye papirer fra kommunen ved salget, og således minst uaktsomt bidro til at tegningen det ble jukset med var en del av salgsprospektet.

– Strandvik er en meget erfaren megler og er meget dyktig. Han har gjort feil, og det har han tatt innover seg. Men vi driver ikke med avstraffelse og gapestokk. Han har gjort en feil, og det har vi tatt en grundig gjennomgang på, sier administrerende direktør Kjetil Reinsberg i Eiendomsmegler 1 Midt-Norge.

Reinsberg mener det ikke er noen sammenheng mellom “bruddet på rutinene våre og problemene Susegg har hatt”. Reinsberg overser da glatt at boligen på grunn av den forfalskede tegningen ble solgt med minst 15 kvadratmeter større boligareal enn det reelt godkjente arealet. Den forfalskede tegningen bidro således til å presse opp prisen.

### “Lykke til”

Takstmann Holmli gadd på sin side

ikke å forklare seg for Reklamasjonsnemnda for takstmenn:

“Hva en såkalt takstklagenemnd mener, er for meg fullstendig uten interesse – jeg ønsker således ikke å bruke mer av min tid på denne saken og har ingen kommentarer. Dere får mene hva dere vil – jeg vet selv hva jeg står for og hvilken kompetanse jeg har. Jeg har 35 års erfaring, og har aldri blitt påklaget/kommet i ansvar – jeg er den mest benyttede fagkyndige meddommer innen dette fagområdet i Inntrøndelag tingrett. Så jeg ønsker alle ‘lykke til.’” skrev takstmann Holmli til nemnda.

Det kunne han godt gjøre. For selv etter hans ignorering av nemnda kom den bare til at hans boligsalgsrapport var “noe mangelfull”, og nemndas uttalelse betyr null og niks om ikke takstmannen ønsker det.

Da Susegg skjønnte hvor lite denne nemnda egentlig har å si, ba han Norges Takseringsforbund reagere. Men svaret fra forbundet gjorde at Susegg innså at denne nemnda var uten betydning, en ren Mikke Mus-nemnd:

“... forbrukere kan klage dersom de er av den formening at takstmannen ikke har opptrådt i henhold til de regler som gjelder. Nemndas avgjørelse er imidlertid kun rådgivende, og ikke bindende for noen av partene. Følgelig vil nemndsavgjørelse i seg selv ikke ha noen faktisk betydning for

forbruker eller takstmann, men det oppfordres til at takstmannen forholder seg til avgjørelsen.” (Kapitals utheving).

– Da blir spørsmålet også her, hvilken merverdi har det for oss at vi fikk medhold i nemnda? Min sak illustrerer hvor vanskelig det er å nå frem i de “rette” kanaler, sier Susegg, som er oppgitt over at en uttalelse fra klagenemndene ikke har noe som helst å si hvis ikke de innklagede selv ønsker det. Og hvorfor skulle de det?

### Kunne ikke saksøke

– Motstanden jeg har opplevd i denne saken har for meg hatt motsatt virkning. Jeg har derfor under hele prosessen hatt et stort ønske om å belyse de uheldige koblingene som i dag finnes i forbindelse med boligkjøp og boligkjøpers manglende rettigheter, sier han.

Susegg har ikke kunnet saksøke eiendomsmegler og takstmann i det samme søksmålet som mot selgerne. For hans forsikring med Help åpner kun opp for søksmål mot selger. I Helps forsikringsvilkår punkt 4 heter det:

“Forsikringen dekker ikke krav mot andre enn selger av bolig eller selgers forsikringsselskap. Dersom Sikrede vil rette krav mot andre, må Sikrede selv og for egen regning sørge for at nødvendige skritt blir tatt og eventuelt engasjere advokat”.



sakkyndige og de fagkyndige meddommerne i saken.



**PIPESTUDIER:** Hva slags type pipe det var på huset hadde mye å si for behovet for branntekniske utbedringer. Advokat Stine Hjøllum fra Protector følger spent mens de to meddommerne Magnus Kolstad og Atle Romstad, samt sakkyndige Reidar Nordstrøm, studerer pipen.

Samtlige av de største eiendoms-meglerne i Norge (minus DNB Eien-domsmegling) er Helps distributører av boligkjøperforsikringer. Pressetals-mann Dag Are Børresen i Help avviser likevel at dette vilkåret om at kun selger kan saksøkes er tatt inn fordi Help ikke ønsker å risikere å kjempe mot sine egne selgere av deres forsik-ringer.

– Fordi selger er kontraktsmotpart er det ryddigst at søksmålet rettes mot selger. Selger kan normalt holdes

## **- Motstanden jeg har opplevd i denne saken har for meg hatt motsatt virkning.**

Rune Susegg

ansvarlig for feil begått av sine med-hjelpere, typisk megler og takstmann. Selger identifiseres med andre ord med sine kontraktsmedhjelpere. Det blir dermed opp til selger og hans for-sikringsselskap om disse ønsker å snu seg mot selgers øvrige kontraktsmed-hjelpere, sier Børresen.

Han mener heller ikke at Helps vil-kår er et problem hvis selger ikke har et forsikringsselskap i ryggen, og heller ikke er søkegod.

– I praksis vil vi da veilede vår kunde, og vise ham hvordan han skal gå frem.

Både megler og takstmenn har klage-nemnder som er til for å brukes. Alle som er involvert i bolighandel bør være interessert i å rette de feil som begås, sier mener Børresen.

### **Hundretusener flyr**

Tilbake på befaringen denne varme maidagen i Trøndelag inntar de sak-kyndige krypkjelleren under huset. Deretter følger nok en diskusjon mel-lom de sakkyndige, fagdommerne og entreprenørene som spriker med over 1,3 millioner kroner i sine tilbud.

Nå viser det seg at Protector's entreprenør ikke har tatt høyde for alt som må gjøres. Der og da på plenen utenfor eneboligen jekker han opp sitt tilbud med nær 300.000 kroner – fra 740.000 og opp over millionen. Det gjør igjen sitt til at Protector blir tvunget til å øke sitt tilbud under prosedyren dagen etter til opptil én million kroner. Men selv om Protector må inn-rømme en økning av selskapets opp-rinnelige tilbud på over 40 prosent bare på grunn av en forglemmelse hos sin egen byggmester, krever like fullt Protector under prosedyren fortsatt at kjøper skal betale saksomkostnin-gene ved saken!

Kapital spurte Protector i hvilken grad det vitner om forsvarlig saksbe-handling å øke sitt tilbud med 300.000 så sent som under rettssakens befar-ning. Svaret tyder ikke på at de er noe

flau i forsikringsselskapet:

– Vår lokale håndverker var på befa- ring på vinteren. Hovedforhandling i mai gjorde det mulig å befare hele grunnmuren. Da ble hele skadebildet klarlagt og utbedringskostnadene økt opp mot MNOK 1. Det er naturlig at vi korrigerer vårt tilbud om minnelig løsning og påstand da disse har vært begrunnet med foreliggende pristil- bud på utbedring, skriver fagsjef Mari- anne L. Kvanvik i Protector. Det bør- snoterte forsikringsselskapet ville kun svare på skriftlige spørsmål fra Kapi- tal.

Susegg skjønner lite av Protector's svar. Han viser til at hele økningen av tilbudet på 300.000 kroner ute på ple- nen gjaldt husets tilbygg, og mener at Protector's entreprenør hadde hatt full tilgang til tilbygget også under den første befaringen om vinteren.

### **Vitner husker lite**

De siste minuttene i et rettslokale før dommeren kommer inn, har en sære- gen intensitet. Blikkene som sendes over til motparten, hviskingen med egen advokat, lyden av døren til retts- salen som åpnes og går igjen etter hvert som tilhørerne kommer inn og setter seg. Slik er det også i sal nr. 2 i Inntrøndelag tingretts nye bygning i Steinkjer.

Susegg mener han kan merke at det blåser hans vei etter hvert som vit- ▶



nene avgir sine forklaringer. Selv om eierne av boligen før dem som Susegg kjøpte av husket svært lite, så fester det seg et klart inntrykk av at han som kjøper ikke fikk på langt nær den informasjonen han skulle hatt før overtagelsen.

Eiendomsmegler Strandvik er nest siste vitne. I retten beklager han igjen at han ikke innhentet nye dokumenter fra kommunen, og viser til at de han brukte fikk han fra takstmannen.

– Det beklager jeg, sier Strandvik i sin vitneforklaring.

Aller siste vitne er takstmann Holmli, som forklarer seg over telefon. Han gjentar at han aldri merket noen skjevheter da han utarbeidet sin takstrapport.

– Hvis jeg hadde sett det, ville jeg skrevet det i rapporten, sier Holmli.

For de i rettssalen som nettopp har vært på befaring, og blitt mer eller mindre sjøsyke, må det fortone seg som underlig.

Ifølge Holmlis forklaring pr. telefon mottok han tegninger og kart i forbindelse med salgene i 2006 og 2011 fra “megleren eventuelt selgerne”. I sin vitneforklaring sier han også at han “ikke kan huske” om Protector har signalisert et mulig regresskrav mot ham som takstmann i saken. Et vitneutsagn som fikk Protectors advokat Stine Hjallum til å kikke opp fra sine papirer.

### Vant kampen

Når dommen kommer, er den knusende for både takstmann, selgerne og Protector, som må betale for “moroa”. Selv om dommen legger til grunn at huset kan utbedres etter metodikken til Protectors sakkynndige, så er manglene så omfattende og grove at Susegg og hans samboer har krav på heving av hele kjøpet. De får tilbake kjøpesummen på 3,7 millioner kroner, og de får renter og noe erstatning på toppen.

Det er ennå et åpent spørsmål om Protector vil snu seg rundt og søke regress hos takstmannen. Det varslet Protector Holmli om muligheten for alt i en mail datert 14. desember 2012. Holmlis respons på det varselet har Protector også brukt som ankegrunnlag i en helt annen sak. For takstmann Holmli brukes, som han selv skrev til Reklamasjonsnemnda for takstmenn, mye som fagdommer i slike saker i Trøndelag. Og hans svar til Protectors advokat Stine Hjallum på hennes regressvarsel, mener Protector viser at Holmli ikke kunne ansees som



**ALENE:** Rune Susegg har følt seg ekstremt alene i sin kamp for å få hevet det fatale huskjøpet fra 2011. Medhold i klagenemnder for eiendomsmeglere og takstmenn var i realiteten null verdt, og det var først rett før rettssaken at han følte forsikringsselskapet Help kom skikkelig på banen.

uhildet i en sak der han var fagdommer, og der Protector tapte. Så om ikke annet kan Protector i det minste anke en annen sak på grunn av påstand om at Holmli som dommer i den saken ikke var uhildet i forhold til dem. Og kanskje vil forsikringsselska-

## – Denne saken sier kanskje endel om en ukultur, men det er et spørsmål om vi kommer noe videre.

Politiførstebetjent Annar Sparby

pet også prøve å lempe noe av tapet i saken mot Susegg over på takstmannen, og i realiteten det forsikringsselskapet han igjen har ansvarsforsikring hos.

Protector vil ikke kommentere dette, og takstmann Holmli har hele veien avslått å svare på Kapitals spørsmål til ham i denne saken.

Saken om de forfalskede tegningene er under etterforskning, men ifølge politiførstebetjent Annar Sparby ved Nord-Trøndelag politidistrikt har de ikke besluttet om de skal gå videre med saken.

– Denne saken sier kanskje endel om en ukultur, men det er et spørsmål

om vi kommer noe videre, sier Sparby.

### Kampen over

For Susegg, som kjempet en ensom kamp i over to år, smiler imidlertid nå livet igjen.

– Denne saken har vært en stor påkjenning for meg og min familie. Over to års kamp er nå endelig over, men veien dit har vært lang og hard, sier Susegg.

Han er klar på sine råd til andre boligkjøpere:

– Les salgsoppgaven og takstrapporten nøye, still kritiske spørsmål til megleren, få alle uttalelsene fra megler i forkant av kjøpet skriftlig eller på lydopptak. Blir det problemer med huset, må du regne med å gjøre det meste av jobben selv. Help og advokat Andreas Aven gjorde en god jobb i rettssaken, men utenom det har de gjort minimalt for saken vår. Bevisene i saken har jeg egenhendig fremskaffet, et eksempel kan være papirer fra offentlige instanser der det ble funnet avvik som vi ikke ble opplyst om i forkant av kjøpet. Bevisene ble lagt frem i rettssaken, og medvirket til at vi fikk medhold i heving av kjøpet.

Suseggs siste råd til de som havner i en lignende situasjon er like klart:

– Ta kampen!

Roar Valderhaug

roar.valderhaug@kapital.no