

Nina (44) stolte på tilstandsrapporten

Sto ingenting om råtes

Nina Evensen Reed likte både boligen og nabolaget, og slo til da tilstandsrapporten konkluderte med «normalt god» tilstand. Der sto det ikke noe om synlige, utvendige råteskader i en vegg, og muggsopp i rommet på innsiden.

BORGVALD MOEN
borgvald.moen@dt.no

Hele den aktuelle veggen måtte skiftes, og regningen kom på 93.000 kroner.

Nå har læreren på Hokksund barneskole måttet ta seg ekstra-jobb for å betale ekstraregninger med utbedring av skader.

Hun har boligkjøpsforsikring, men selger hadde også forsikring, og hans selskap har så langt nektet å komme henne i møte.

Dermed er den hun som boligkøper som blir sittende igjen med svarteper. Det syns hun er både urimelig og urettferdig.

Gledet seg til bedre plass

Nina hadde spinket og spart i mange år, da hun kjøpte halvparten av en tomannsbolig ved Travbanen på Åssiden. Sammen med sin 14 år gamle sønn flyttet hun inn i februar 2019. Da hadde hun bodd i leilighet i mange år, og gledet seg til bedre plass, terrasse og uteareal.

Men etter kort tid begynte problemene.

Etter noen uker gjorde en nabo henne oppmerksom på synlige råteskader på østveggen. Dette sto det ikke noe om i takstmannens rapport. Tvert imot fikk ytterkledningen tilstandsgrad (TG) 1. Det kategoriseres som «svake symptomer», i motsetning til TG2, som tilsier «Middels kraftige symptomer» og TG3 som innebærer «Kraftige symptomer».

Råteskaden ble meldt inn som en forsikrings sak.

En entreprenør kom og så på skaden.

- Han trykket på stedet på veggen med hånden, og den gikk rett inn. Det var pill råttent, forteller Nina.

Hun hevder videre at hun og sønnen etter hvert begynte å bli syke, med sår hals, sære øyne og hodepine.

Måtte flytte ut

I mai oppsøkte Nina sin lege, Andreas Hohnowski. Han skriver følgende om saken: «Det bekreftes herved at innkjøp og innflytting av min pasient til et hus med fuktighets skader hadde negativ innflytelse på pas. helse og er årsaken til plager som hun ikke hadde før



MÅTTE RIVE ALT: Alt i kjelleren måtte rives på grunn av fuktskader, opplyser Nina Evensen Reed. Nå står en avfukter på hele døgnet.

FOTO: BORGVALD MOEN

overtakelse.»

Til slutt måtte Nina og sønnen flytte ut, og hjem til hennes foreldre på Steinberg.

- Det var ikke noe hyggelig, sier hun.

Ikke noe i tilstandsrapporten sa at dette var en bolig med nevneverdige skader av råte, fukt og muggsopp, men Nina begynte å få bange anelser.

Hun tok derfor kontakt med Humid AS, et rådgivningsfirma innen fukt, sopp og innneklima.

Deres konklusjon var en ganske annen enn tilstandsrapporten.

Her er noe av det de fant:

Synlige råteskader i kledningen på østveggen.

Synlige råteskader i utvendig omramming av vinduet på veggen. (Veggen inn mot rommet til Ninas sønn.)

På dette rommet ble det også funnet forhøyede nivåer av muggsopp. Råteskadene i ytterveggen er sannsynlig årsak til dette, ifølge rapporten.

Eier og daglig leder i Humid AS Bjarte Sæthre skriver i sin rapport: «Med en såpass omfattende råteskade er det betenkelig at utvendig kledning har fått tilstandsgrad 1 i tilstandsrapporten.»

Fukt i kjelleren

Også i kjelleren viste det seg å være problemer med fukt, ifølge Humid-rapporten.

Fuktmålinger viste forhøyede nivåer av fukt på alle murvegger i kjelleren.

Nederst på synlig del av murvegg mot grunn var det salter, og malingen flasset av.

Det står det ikke noe om i tilstandsrapporten. Likevel ga takstmannen TG2 på veggene mot grunn. Årsaken var ifølge tilstandsrapporten at det som var gjort, med utforing og trepanel, ble regnet som en risiko-konstruksjon med tanke på

fukt.

Det skulle vise seg å stemme. Men takstmannen avdekket ikke fukt ved stikkprøver på ytterveggene

Bjarte Sæthre i Humid skriver i sin rapport at han mener fuktproblemene i kjelleren burde ha kommet bedre fram i tilstandsrapporten.

Overfor Drammens Tidende fastholder Bjarte Sæthre sin kritikk av tilstandsrapporten.

- Når det gjelder problemene med fukt, sopp og råte er tilstandsrapporten villende. Den reflekterer ikke de faktiske forholdene, sier Sæthre.

kader og muggsopp



Da han kom ned i kjelleren og så at kjellerstuen var panelt, åpnet han døren til boden, og så med en gang saltutslag på ytterveggen.

- Det betyr fukt, og da var det også sannsynligvis fukt på den delen av veggen som er inne i stua, sier han.

Tilstandsrapporten sier ikke noe om saltutslag i boden.

Også råteskadene ved vinduet i 2. etasje mener Sæthre at burde vært omtalt i takstrapporten.

- Det var synlig utenfra, men han hadde også sett det hvis han hadde åpnet soveromsvin

duet, sier Sæthre.

Han mener mange boligkjøpere kommer opp i problemer som dette fordi tilstandsrapportene ikke er enkle å forstå for vanlige folk.

- En slik rapport inneholder veldig mye generell tekst, og en hel side med forutsetninger, som virker å være der mest for å beskytte takstmannen, sier Sæthre.

Kun visuelle observasjoner

Tilstandsrapporter for boliger er utarbeidet etter en av tre forskjellige undersøkelsesnivåer,

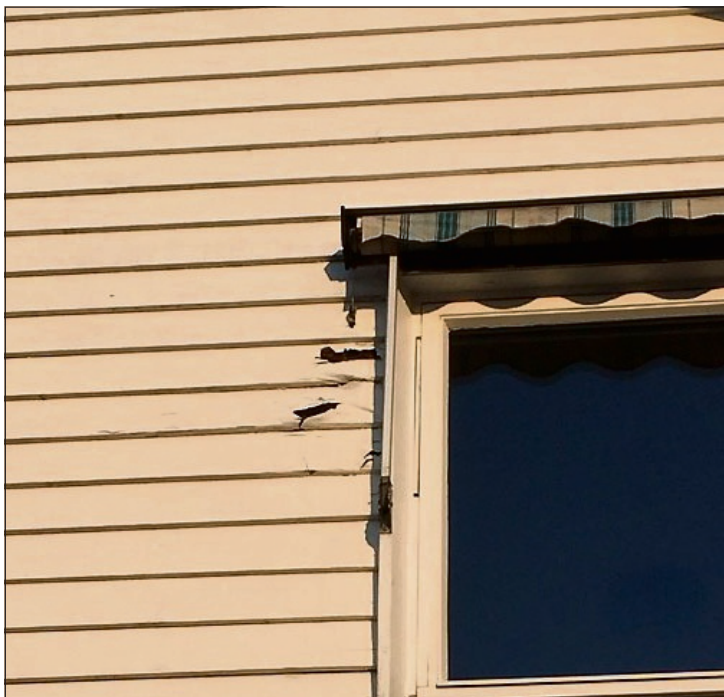
der nivå en er det laveste.

Det innebærer blant annet at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater. Man flytter ikke på møbler, tepper og lignende, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Våtrom og andre rom med uttak for vann blir derimot spesielt inspisert, ifølge forutsetningene som er listet opp i tilstandsrapporten.

- Jeg har aldri vært borti noen tilstandsrapport som har noe annet enn undersøkelsesnivå 1. Det er jo et spørsmål hvor stor nytte vanlige folk har en slik rapport, sier Sæthre.



RÅTESKADEN: Veggen viste seg å være så omfattende at hele veggen måtte skiftes.



SYNLIG RÅTE: Naboen gjorde Nina Evensen Reed oppmerksom på synlige råteskader til venstre for vinduet.

svar enn både selger og takstmann.

- Jeg er jo ikke profesjonell. Det er det takstmannen som er. Så jeg syns det er urettferdig at jeg blir sittende igjen med regningene for dette, sier hun. Det kommer jo også flere regninger, blant annet til taket på terrassen, der det også er problemer med fukt som følge av lekkasje, ifølge Evensen Reed. Dette framkommer også i befaringsrapport fra Tek-Norge AS.

- Hva skjer videre med saken nå?

- Saken går til forliksrådet, og det kan ta en til to måneder. I mellomtiden må vi bo hos mine foreldre, og jeg betaler på et hus jeg ikke får bruke. Det er veldig surt.

Nina Evensen Reeds forsikringssak håndteres av skadeoppgjørsmået Crawford Norge. Selskapet krever prisavslag på 248.746 kroner. De ønsker ikke å kommentere saken overfor Drammens Tidende.

Avviser kravet

Også selgerens sak håndteres av et skadeoppgjørsmået, som heter Claims Link.

De avviser kravet fra Evensen Reed/Crawford i sin helhet.

- Denne boligen er 57 år gammel og vil naturlig nok ha behov for vedlikehold. Vi mener at skadene som er avdekket skyldes elde og slitasje, og at kjøper ikke kan kreve at selger skal betale for reparasjonen, sier Mads Andersen, assisterende leder for skade og fagansvarlig boligselger hos Claims Link, til Drammens Tidende.

- Kjøper syns det er urimelig og urettferdig at hennes plikt til å undersøke tillegges større vekt enn takstmannens plikt til å undersøke, og selgerens plikt til å informere. Hva er din kommentar til det?

- Veldig beklagelig

- Vi mener ikke kjøper at kjøper har en plikt til å undersøke. Ut ifra de opplysningene vi har mottatt, har vi vurdert saken slik at ingen kjente til disse skadene før kjøper overtok boligen.

Til legens kommentar om at boligens tilstand har forårsaket helseproblemer, svarer Andersen at det hele er beklagelig.

- Vi kan ikke kommentere vurderingen fra legen, men vi synes selvfølgelig det er veldig beklagelig at kjøper opplever helseplager i huset sitt, sier han.

- Er det rimelig at kjøper blir sittende igjen med alle problemene og regningene etter en bolighandel som dette?

- Når man kjøper en brukt bolig overtar man også ansvaret for å vedlikeholde den. I denne saken mener vi at loven er slik at kjøper må dekke disse kostnadene, sier Andersen.

Tilstandsrapporten over boligen til Nina Evensen Reed er utarbeidet av sertifisert takstmann Hans Petter Kristoffer sen.

Han ønsker ikke å kommentere saken overfor Drammens Tidende, utover at dette er en pågående forsikringssak, og at han har sendt inn sine kommentarer til forsikringsselskapet.

- Urimelig

Nina Evensen Reed er kjent med at hun som kjøper har undersøkelsesplikt, men syns det er urimelig at hun får større an-