





Foto: Jørle Aasland

## De kjøpte hus fullt av rottetrit. Skadetakstene varierte fra 87.500 til 4 millioner kroner

En takstmann sa at han ikke hadde sett et større rottereir på sine 43 år i byggebransjen og at huset burde rives. En annen sa at det holdt å reparere for 87.500 kroner. Småbarnsforeldrene Sondre Solvoll Bakketun og June Haugane måtte leve i uvisse i over ett år.



Av **Jone Østebø**  
Journalist

Publisert: For mindre enn 2 timer siden

Endelig hadde Sondre Solvoll Bakketun (33) og June Haugane (33) funnet et perfekt sted hvor de to barna på 5 måneder og 2 år kunne vokse opp.

Huset i Vestre Stokkavei på Stokka i Stavanger hadde stor og fin hage, lå i et rolig og etablert strøk, og med kort vei til Store Stokkavatn. Bad og kjøkken var av nyere dato.

Eneboligen var over hundre år gammel, men pen og velholdt, ifølge salgsoppgaven. Tilstandsrapporten støttet dette.

Hva kunne gå galt?

Ekteparet fikk huset for 5.450.000 kroner. Overtakelsen var 15. november 2019. Da hadde de to måneder til å male og sparkle i stue, gang og soverom. For 15. januar 2020 måtte de ut av leiligheten sin på Storhaug. Det var tid nok.

ANNONSE







Men småbarnsfamilien flyttet aldri inn i huset på Stokka.



Noen av rommene trengte bare å males og sparkles litt før innflytting, tenkte Sondre Solvoll Bakketun og June Haugane. Da visste de ikke hva som lå skjult i vegger og tak. **Foto: Jarle Aasland**

## De første sporene

– Tapetet på et soverom var dårlig, og håndverkerne anbefalte å bytte ut vegg- og himlingsplater, siden det uansett ikke ville koste særlig mer, forteller Bakketun.

Platene ble revet.

Da fant de det som skulle snu opp ned på tilværelsen det neste året.

– Isolasjonen var helt oppspist, og det var rottetrit overalt. Det var gnagemerker på stendere og elektriske ledninger.

– Det kom som et sjokk, sier Haugane.

– Huset var beskrevet som velholdt, og det var ingenting på visningen som tilsa at det skulle være noe galt. I allfall ikke at det skulle være et rottereir.

***Se video av de enorme rotte-skadene:***







Selger hadde bodd i huset i over 47 år.

På spørsmålet om han kjente til at det hadde vært skadedyr i boligen, eksempelvis rotter, hadde han krysset av for «Nei» i egenerklæringen. I kommentarfeltet hadde han skrevet: «Det er ikke oppdaget skadedyr i boligen senere år.»

– Vi oppfattet ikke at det kunne ha vært et problem med skadedyr tidligere, heller. Det sto jo «Nei», sier Haugane.

Fem dager etter overtakelsen kom skadedyrfirmaet Anticimex på befaring. Konklusjonen var at det hadde vært rotter i huset, men at det trolig var en stund siden.

ANNONSE



Prøv  
Norges nye  
dating app!



To uker etter overtakelsen fremmet ekteparet reklamasjon til skadeoppgjørsselskapet Claims Link, som representerte de tre internasjonale forsikringselskapene HDI Global Speciality SE, SCOR Europe SA og New Line Europe Versicherung AG, hvor selger hadde tegnet boligselgerforsikring.

## «Totalskadet»

Kjøperne fant selv en uavhengig takstmann som kunne vurdere skadene, og lille julaften forelå rapporten fra Harald Forgaard i Mestertakst AS.

Han mente det ville koste minst 2,5 millioner kroner å utbedre skadene. Da hadde han ikke regnet med eventuelle skjulte feil og mangler, som kunne innebære utskifting av rør og elektro, utskifting av bærende konstruksjoner og tetting av rotteinnganger.

Forgaard konkluderte slik i rapporten:

«Hele boligen har vært/er invadert av rotter, forårsaket av skadeårsak.

Hele boligen, herunder alle rom og etasjer må stripes til benet/bærende konstruksjoner, for å kunne avdekke alle avvik, herunder åpninger i konstruksjoner.



Takstmannen definerer boligen som totalskadet, og vil anbefale at boligen rives og saneres i sin helhet, for oppføring av ny.»



Rottene har kommet seg inn under kledningen. Her har de gnagd på stendere. **Foto: Jarle Aasland**

På nyåret krevde paret å få hevet kjøpet. Det ville bli for risikabelt å fikse huset, selv om de skulle få prisavslag. Alle pengene deres var jo bundet opp i huset fra før, og ingen kunne vite om det ville komme nye overraskelser.

## **87.500 kroner til utbedring**

16. januar 2020, dagen etter at leiligheten deres på Storhaug var overtatt av nye eiere, kom Claims Links egen takstmann, Ole-Christian Opsahl, på befaring.

Over en måned senere kom rapporten hans.

– Vi visste ikke om vi skulle le eller gråte, sier June Haugane.

Snaut halvannen side av rapporten er forbeholdt Opsahls egen tekniske vurdering, der nøyaktig to tredeler er beskrivelser av brunrottas livssyklus og atferd. Teksten om brunrotta finner Aftenbladet igjen på nettsidene til Folkehelseinstituttet – ordrett.

Opsahl konkluderer med at småbarnsfamilien fint kan flytte inn i huset når sporene av rotter er fjernet. Han anbefaler i rapporten at huset sikres utvendig mot nye rotteangrep.

Avføring og isolasjon kan fjernes i forbindelse med oppussing av boligen, skriver Opsahl, noe som vil medføre en ekstrakostnad på 50.000 kroner pluss moms. Han antar at utbedring av det elektriske anlegget vil koste 20.000 kroner. Totalt 87.500 kroner inkludert moms.

En uke etter avviste Claims Link både kravet om heving og prisavslag.

Selger hadde nå oppgitt til skadeoppgjørsselskapet at det var rotter i huset på midten av 1980-tallet, men at det etter dette ikke hadde vært noen rotteproblemer.

Han sto altså fortsatt på det han hadde skrevet i egenerklæringen, at det ikke hadde vært skadedyr i huset «senere år».

Selskapet understreker i brevet at det er kjøper som har bevisbyrden.

Prisavslag kan etter avhendingsloven kreves av følgende grunner:

- Hvis det er vesentlige mangler ved eiendommen som ikke kunne forventes, og utbedring i utgangspunktet vil koste minst 3–6 prosent av kjøpesummen.
- Hvis selger har unnlatt å gi opplysninger om mangler som han kjente til eller måtte kjenne til, eller gitt feil opplysninger om mangler, kan kjøper kreve avslag for å dekke kostnader til utbedring.

Haugane og Bakketun måtte enten bevise at selger hadde gitt feil eller mangelfulle opplysninger, eller at utbedring av skader ville koste minst 272.500 kroner. Siden huset var gammelt, var kravet kostnader på minst 5–6 prosent av kjøpesummen.

I dette tilfellet var ingen av vilkårene til stede, mente Claims Link.



Ekteparet Haugane og Bakketun skulle ikke få én krone.

## Kaller rapporten forkastelig

Nå var det snart gått to måneder siden familien skulle ha flyttet inn i huset på Stokka.



Bak platene i vegger og tak var det store mengder rottedrit. **Foto: Sondre Solvoll Bakketun**

I e-poster til parets forsikringsselskap Help reagerer takstmann Harald Forgaard med bestyrtelse på Claims Links opptreden, og da særlig rapporten fra selskapets takstmann.

Han hevder at selger må ha visst om rottene gjennom mange år på grunn av lyder fra vandring, gnaging og lukt.

«Hele huset lukter et stort rottereir og alle konstruksjoner er infisert med rotteavføring- og urin. Selger har videre tettet rotteinnngang med fugeskum, herunder under kjøkkenskap», skriver Forgaard.

Forgaard skriver i en e-post til Help at takstmann Opsahls anslag over utbedringskostnader «faller på sin egen urimelighet og dokumenterer en totalt mangelfull kompetanse og forståelse».

Og videre:

«Rapporten er forkastelig og har ingenting med en uavhengig takst og takstmann å gjøre, men er et bestillingsverk- og et skrivebordsdokument, tilpasset oppdragsgiver/Claims Links forretningside, som ikke holder vann!»

Forgaard har aldri sett et mer omfattende rottereir, skriver han, med 43 års erfaring fra byggebransjen som byggmester og takstmann.



Gnagemerker ble funnet på reisverk, rør og ledninger. **Foto: Sondre Solvoll Bakketun**

Haugane og Bakketun hadde nå ingen andre muligheter enn å gå rettens vei. De satt med et hus de hadde betalt nesten 5,5 millioner kroner for, og som de ikke kunne bo i.



Fra midten av januar hadde de bodd hos familien til Haugane, men da koronaen kom med stengt barnehage og krav om hjemmekontor, valgte de å finne seg et nytt sted å bo. I mars flyttet de derfor inn i en leid kjellerleilighet med ett soverom.

## Forberedt på kamp

Selv om Claims Link ikke var til å rikke, var paret aldri inne på tanken om å gi opp kampen.

– Vi ville kjøre hardt. Vi hadde fått beskjed fra advokaten i Help om at vi måtte forvente avslag på alle krav, at det var slik de opererte. Så vi var ikke overrasket, sier Haugane.

– Forsikringssselskapene har nok av tid og penger. Det koster dem derfor ingenting å trenere, sier Bakketun.

– Her betalte vi for et hus vi ikke kunne bo i, og i tillegg hadde vi ekstrautgifter til leilighet og lagerplass. Hele tiden gikk vi og lurte på om vi noen gang ville få dekket noe. Det virket ikke som vi ville få endelig svar på det før en rettssak, sier Haugane.



Jo mer som ble revet innvendig, jo flere spor etter rotter ble funnet. June Haugane og Sondre Solvoll Bakketun forsto tidlig at de ikke kunne flytte inn i huset som planlagt. **Foto: Jarle Aasland**

Paret hadde tegnet boligkjøperforsikring i Help, men dette er i realiteten bare en rettshjelpsforsikring. Advokatene i Help fører dialogen med motparten og dekker utgifter til takstmenn opp til 30.000 kroner.

Hvis de ønsket å engasjere en ekstern advokat, ville de måtte dekke store deler av de utgiftene selv, og i tillegg risikere å betale alle saksomkostninger hvis de skulle tape en rettssak.

I midten av april leste de en [artikkel i Aftenbladet om et samboerpar som hadde hatt store problemer med et huskjøp på Randaberg](#). De tok kontakt med det andre paret, og fikk råd om å engasjere advokat Sindre Stave ved Oslo Advokatkontor.

Stave tok oppdraget.

Advokaten bestilte en ny takstmann, denne gang Svein Egeland fra Takst-Gruppen, for å få enda en vurdering, og forhåpentligvis styrke saken til ekteparet.

## – Rotter i minst 50 år

I midten av mai sendte Egeland sin 45 sider lange rapport.

Der skriver han at rotter har hatt fri tilgang til huset flere steder langs ytterveggene, og at det ikke er etablert noen form for musesperre nederst under innerste kledningslag.

I 2009 var det montert ny kledning utpå den gamle, uten at tilgangen skal ha blitt tettet. Mange steder lå isolasjonen bak innerste kledning godt synlig, uten vindtetting og musetetting nederst.

Egeland hadde funnet «masse eldre, inntørket rottetrit», men også mørkere og fuktigere drit, noe som tydet på lavere alder.

«Det vurderes ut fra bygningshistorikk som sannsynlig at rotter kan ha vært i bygning minst i 50 år», skriver Egeland.

Takstmannen fant mange spor etter en brann angivelig på midten av 1980-tallet, en brann som han mente måtte ha vært omfattende. Selger hadde ikke gitt opplysninger om tidligere brann.

Naboer hadde på dette tidspunktet fortalt Haugane og Bakketun at de på 1980-tallet fikk vite at den sannsynlige årsaken til brannen var rotter som hadde gnagd på elektriske ledninger.

Egeland fant spor som han mente bekreftet at brannårsaken kunne ha vært kortslutning i det elektriske anlegget som følge av rotteaktivitet.

«Det er spor etter rotter i både vegg og takkonstruksjoner i alle etasjer. Omfattende mengder rottetrit viser stor aktivitet etter mange rotter over lang tid. Det blir registrert gnagemerker både på treverk, rotteganger i isolasjon, hull gjennom yttervegg ved knevegger, samt store hi i vegger og himlinger i alle etasjer», skriver takstmannen.

Rottene har vært «svært ødeleggende» for huset, skriver Egeland, og de har trolig gitt fra seg godt med både lyd og lukt gjennom mange år, mener han.

Egeland bekrefter vurderingene til kjøpernes første takstmann, Harald Forgaard – at huset fremstår som et stort rottereir.

Rapporten til Claims Links takstmann mener han er preget av «inhabilitet og liten erfaring med å vurdere og kalkulere rotteskader».

Ifølge Egeland vil det være risiko for ny brann i boligen dersom ikke hele det elektriske anlegget byttes ut.

Egeland beregner kostnadene til utbedring til litt over 4 millioner kroner. Han har med alle punktene til takstmann Forgaard, som anslo 2,5 millioner kroner, men har i tillegg med utgifter til elektrisk anlegg, rør, maling og tapetsering av hele huset og utvendig arbeid på til sammen over 1,6 millioner kroner.

## Søksmål

Advokat Sindre Stave stevnet selger og forsikringssselskapet for Stavanger tingrett 11. juni.



I tilsvaret en knapp måned senere avviste fortsatt Claims Link alle krav, og hentet samtidig inn en ny takstmann, Kjell Thoen fra firmaet Takstforum Rogaland Thoen.

I denne rapporten, som ble levert i oktober, er Thoen enig i at det er omfattende rotteskader enkelte steder i huset. Men han mener at mye av rivningsarbeidet som kjøperne har gjort, ikke har vært nødvendig for å avdekke skader.

Ved hjelp av Faber Bygg og el-takstmann Marton Håvarsen anslår Thoen at det vil koste 521.238 kroner å utbedre skader og tette mulige innganger for rotter.

Men Claims Link mente uansett at kjøperne ikke hadde krav på verken prisavslag eller heving.

Så dermed gikk det mot rettssak.

Men først: Hvordan kan fire takstmenn komme til så vidt forskjellige konklusjoner?

## – Riving var overdrevet

– Jeg tok ikke med utgifter til å pusse opp boligen, svarer Ole-Christian Opsahl til Aftenbladet.

Opsahl er ansatt i Claims Link og mente det holdt med tiltak til 87.500 kroner for å bøte på skadene.

– Jeg tok med det det ville koste å stoppe rotter fra å komme inn, og pusse opp noe.

– *Men skulle ikke du vurdere hvor store skader det var?*

– Ikke slik jeg vurderte oppdraget, sier Opsahl.

– *Hva tenker du om at en annen takstmann mente det ville koste 4 millioner kroner å utbedre skadene?*

– Da ville det jo vært et helt nytt hus. Da ville det vært bedre å rive det, noe som også ble påstått, men det var overdrevet.

– *Takstmann Forgaard kaller rapporten din for forkastelig. Kommentar?*

– Min jobb var å se på det tekniske. Hvis jeg skulle tatt med full oppussing, ville kostnadene blitt mye større.

– *Er du preget av oppdragsgivers, og her arbeidsgivers, ønsker?*

– Jeg vet noen sier det, men nei, jeg opptrer objektivt. Noen ganger er jeg også enig med motparten, sier Opsahl.

Kjell Thoen var den takstmannen som la seg nest lavest. Også han var bestilt av Claims Link, men er ikke ansatt der.

I starten av rapporten sin skriver han at han er en ekstern takstmann «som jevnlig utfører oppdrag for denne oppdragsgiver, og at oppdraget og måten det er utført på, kan avvike fra Norsk taksts regelverk for uavhengige takstmenn».

Thoen ønsker ikke kommentere saken når Aftenbladet ringer. Han viser til det som står i rapporten.

Han ønsker heller ikke å utdype avsnittet i rapporten om uavhengighet, men viser til at det er en standardtekst, og at mer informasjon kan søkes på Norsk Taksts nettsider.

I retningslinjene står det blant annet at en takstmann ikke er uavhengig dersom minst 20 prosent av omsetningen til en takstmann de siste to årene stammer fra samme oppdragsgiver.

## – Kraftig stank av rottetrit

Harald Forgaard var den første takstmannen som var på befarings etter at Haugane og Bakketun kjøpte huset.

– Jeg har aldri vært borti større rottereir. Det var en kraftig stank av rottetrit i hele boligen. Lukten av rottetrit er noe man kjenner med en gang hvis man er trent. Den er kraftig, søtlig og fuktig – som en gammel, oppvarmet vaskekjeller. Vi kaller det bare rottelukt på fagspråket, sier Forgaard.





Her er isolasjon som er tatt ned fra taket på badet. Rotter har spist på isolasjon og laget hi. **Foto: Jarle Aasland**

Forgaard har ingen forklaring på hvordan motpartens takstmenn kunne legge seg så mye lavere.

– Jeg kan bare svare for meg selv. Men det kommer an på hvordan man definerer skadeomfanget. For meg var denne saken opplagt, og den burde aldri havnet i retten.

Forgaard mener at det er tydelig at takstmenn som jobber mye for én oppdragsgiver, enten det er eiendomsmeglerforetak eller forsikringsselskaper, blir farget av deres ønsker.

– Det blir som bukken og havresekken. Poenget med en takstmann er jo at man skal gjøre uavhengige og nøytrale vurderinger. Men takstmenn som jobber mye for én oppdragsgiver, er avhengig av nye oppdrag. Dette er et stort samfunnsproblem. Det finnes mange tragiske eksempler på folk som har kjøpt katta i sekken og ikke kommer noen vei.

– *Hva kan gjøres?*



– En begynnelse er å gjøre som i Danmark. Der har de en bestemmelse om at man er nødt til å finne en takstmann først, før man kontakter eiendomsmegler, hvis man skal selge en bolig. Da vil ikke takstmannen være bundet til megler, og man får en mer uavhengig vurdering av boligen, sier Forgaard.

## – Ofte store forskjeller

– Jeg har ingen fornuftig forklaring på spriket i takstene, sier takstmann Svein Egeland, som anslo at det ville koste over 4 millioner kroner å fikse huset.

– Men dette bekrefter min oppfatning om at en takstmann kan bli sterkt preget av oppdragsgivers ønsker. Takstmannen som mente 87.500 kroner holdt, har utelatt enormt mange ting fordi han trolig mente at kjøperne ville renoverte uansett.

Egeland anslag baserte seg på hva det ville koste å utbedre skadene.

– Men når det er så store skader, vil det økonomisk sett være mest hensiktsmessig å rive hele huset. Det ville ikke svart seg å reparere huset.

– *Skjer det ofte at takstene er så forskjellige?*

– Ja, Jeg opplever ofte dette i forbindelse med eierskiftekonflikter, og det er skremmende. Takstmenn er ikke alltid objektive. Dette er et spill. Jeg er skuffet over eierskifte-forsikringselskaper som ikke tar ansvar når det blir påvist klare mangler. De driver ofte med uthalingstaktikk. Det er høyst urettferdig at kjøpere, som denne barnefamilien, skal risikere å bli påført mange millioner i ekstrautgifter. Mange kjøpere slåss, men kommer ingen vei.

– *Hender det at skadeoppgjør skjer raskt og smertefritt?*

– Jeg kjenner i løpet av min karriere til et par tilfeller som har løst seg relativt raskt.

– *Hva er rådet ditt til kjøpere som oppdager store mangler?*

– Få tak i en uavhengig takstmann så tidlig som mulig, og skaff en god advokat. Det er helt avgjørende.

Egeland har vitnet i rettssaker mange ganger. Han har nesten aldri opplevd selgers forsikringsselskap vise noen forståelse for problemene til kjøper.

– Jeg mener dette er et umoralsk spill. Forsikringsselskapene har påtatt seg et ansvar, men så stikker de av og gir blaffen i om kjøper blir ruinert. Det har jeg sett mange ganger, sier Egeland.

## Dommen

I november i fjor var det klart for rettssak i Stavanger tingrett. Ingen av partene hadde gitt seg på noen punkter.

Selgeren døde en måned før rettssaken, og derfor var det bare forsikringsselskapene som sto igjen som saksøkt.

Familien på fire bodde nå i en ny utleieleilighet på Eiganes. Eldstebarnet hadde etter sommerferien begynt i ny barnehage på Stokka, nær huset de ikke kunne bo i.

Hvis de tapte saken, ville de risikere flere hundre tusen i saksomkostninger, og stå igjen med et hus som sannsynligvis trengte renovering for millioner.

– Vi visste jo ikke hvordan det ville gå, selv om vi selv mente at saken var åpenbar, sier Bakketun.

– Det var slitsomt. Alt var så usikkert, sier Haugane.

Etter bevisførselen i retten, og da spesielt etter befaringen i huset, snudde Claims Link. Selskapet gikk med på et prisavslag, men argumenterte for at dette burde ligge mellom 700.000 og 1 million kroner.

9. desember falt dommen.

Ekteparet vant fram på alle punkter.

Tingretten, ved tingrettsdommer Tom Fr. Vold, legger i dommen til grunn at selger bevisst ga både ufullstendige og uriktige opplysninger om rotteproblemene før hussalget.

Dette var blant bevisene:

- En nabo som vitnet i retten, var blitt fortalt at brannen på 1980-tallet hadde startet i en varmematte i himlingen, og at dette var forårsaket av gnagere.
- En annen av selgers naboer, en håndverker, forklarte i retten at han ble engasjert til å reparere skader etter brannen. Han skal ha funnet «enormt mye» gnageravfall. En varmematte som lå i området der brannen hadde startet, hadde vært «temmelig spist». Han hadde fortalt selger om alle sine funn.
- Det ble funnet store mengder med rottedrit på flere steder der det var blitt utført oppgraderinger i tiden etter brannen.
- Et rottehull under kjøkkenskapet var tettet med fugeskum.

Retten skriver i dommen at det mest sannsynlig har vært rotteaktivitet helt opp mot salgstidspunktet.

Selger må ha bodd i boligen med et omfattende rotteproblem i svært lang tid, og han må ha vært klar over det, konkluderer retten.

Tingretten bemerker at det er stort sprik i anslagene fra takstmennene, men mener at utbedring av skadene vil bli langt dyrere enn 1 million kroner, som Claims Link mente ville være maks.

Retten mener at prisavslag og erstatning uansett ikke vil hjelpe kjøperne tilstrekkelig.

Utbedring vil ta lang tid, og kjøperne har, ifølge dommen, ikke økonomi til å finansiere dette gjennom et prisavslag fordi det da samtidig vil bli lagt inn et standardhevningsfradrag.

Ettersom retten konkluderer med at selgers mislighold har vært vesentlig, og kjøperne ikke ville ha kjøpt eiendommen hvis de hadde fått korrekte opplysninger, kan kjøpet heves.

I tillegg til at forsikringssselskapene dømmes til å betale tilbake hele kjøpesummen, får ekteparet nesten 900.000 kroner i erstatning for advokatutgifter, kjøpsomkostninger,



markedsbasert prisstigning på huset, kostnader til avdekking av skadene, lagerplass til møbler, hjelp til innredning av huset (før skadene ble avdekket), utgifter til takst, egenandel til Help, leie av tre leiligheter og flyttekostnader.

## Lykkerus

– Det var en fin julepresang da vi fikk dommen. Jeg ble sykt glad, og hoppet og danset i lykkerus, forteller Haugane.

– Vi var kjempeglade. Men selv om vi vant, tapte vi dette året. Det var et kjipt år, sier Bakketun.

– Jeg hadde aldri trodd at det skulle være så vanskelig. At det skulle ta så lang tid å få ordnet opp. Men jeg har hørt om andre som har brukt mange år på en slik prosess, sier Haugane.



Sondre Solvoll Bakketun og June Haugane måtte flytte med barna flere ganger mens de kjempet mot forsikringselskapene. Huset på Stokka flyttet de aldri inn i. **Foto: Jarle Aasland**

– Forsikringselskapene opptrer utrolig kynisk. De er ikke ute etter å finne sannheten, men å fremstille manglene som så små som mulig, sier Bakketun.

To dager før jul ble julepresangen enda større. Claims Link hadde bestemt seg for ikke å anke dommen.

Advokat Sindre Stave, som bisto ekteparet, sier at han ofte opplever store sprik i takstene i eiendomstvister.

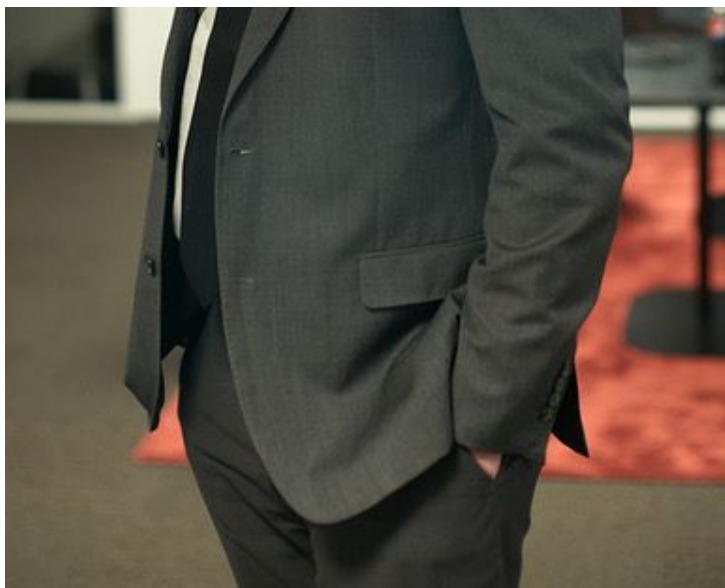
– Dette tilfellet var et av de groveste, men det er ganske vanlig. Takstmenn som blir leid inn av forsikringselskapene til selgerne, får ikke flere oppdrag hvis de setter taksten for høyt, sier Stave, som tidligere jobbet fem år i Protector, et forsikringselskap som har vært store innen boligselgerforsikring i mange år.

– Jeg har fått med meg hva som foregår høyere oppe i systemet. Det er derfor vi ser takstmenn som går igjen. De takstmennene som er kreative, som holder kostnadene nede, blir foretrukket, sier advokaten.

Ifølge Stave gjør også mange av disse takstmennene en juridisk vurdering av hva kjøperne burde ha oppdaget, blant annet ved utspørring av kjøperne på befaringen.

– De vektlegger også hvorvidt de mener kjøper hadde planlagt å pusse opp boligen, noe som ble et tema i saken på Stokka. Selskapet anførte at det ikke skulle dekke oppgradering av boligen, og dette påvirket den første taksten i stor grad. Kjøperne selv hevdet hele tiden at de bare hadde planlagt oppussing av overflater.





Advokat Sindre Stave har eiendomsrett som spesialfelt. **Foto: Glenn Ulrik Halvorsen**

Advokaten kaller det et kynisk spill.

– Det er de store talls lov. Forsikringselskapene vet at det innebærer en stor risiko for privatpersoner å gå videre med en sak. Hvis ikke man vinner hundre prosent i retten, kan man ende med å dele saksomkostningene. Blir det tap, må man ta alt. Man står overfor en irrasjonell motpart med mye penger.

– Irrasjonell?

– Ja. Fordi de kan tape en sak uten at det har noen betydning for dem. En kjøper som må gå gjennom en slik prosess, mister nattesøvnen, sier Stave.

## Claims Link svarer

Mille Haslund Mellbye, leder for skade i Norden i skadeoppgjørsselskapet Claims Link, ønsker ikke å stille til intervju med Aftenbladet, og har bedt om å få svare skriftlig på spørsmål sendt i e-post.







Mille Haslund Mellbye i Claims Link. **Foto: Paal-André Schwital**

*– Hvordan vil dere forklare spriket på skadetakst fra de ulike takstmennene, fra 87.500 kroner fra deres egen takstmann til 4 millioner kroner?*

– Takstmennene har ikke tatt utgangspunkt i samme skadeomfang. Kjøpers takstmann har tatt utgangspunkt i å rive og bygge nytt. Selgers takstmann har i nevnte takstrapport kun beregnet kostnader til sanering av rotteaktivitet.

*– En av kjøpers takstmenn, Harald Forgaard, har kalt rapporten fra Opsahl forkastelig og et bestillingsverk fra oppdragsgiver. Kommentar?*

– Opsahl er ansatt i Claims Link. Både interne og eksterne takstmenn blir engasjert for å gjøre gode faglige vurderinger som kan underbygges med fakta. Takstrapporter skal medføre at kravstiller får et riktig oppgjør i henhold til gjeldende forsikringsvilkår.

*– Avslutter dere samarbeid med takstmenn som takserer skader høyere enn det dere forventer?*

– Claims Link har et bredt og godt samarbeid med mange takstmenn i hele Norge. Vi vurderer ikke et samarbeid med en takstmann ut i fra om vi er enige eller ikke, men utelukkende ut ifra den faglige kvaliteten i takstmannens arbeid.

*– Er det et mål eller krav fra dere at deres egne eller innleide takstmenn takserer skader til et så lavt beløp som mulig?*

- Selgers takstmenn må, i likhet med kjøpers, kunne forsvare og stå inne for deres faglige vurderinger og kostnadsoverslag.
- *Kunne mer uavhengige takstmenn fra deres side i skadeoppgjør ha ført til kortere saksbehandlingstid og mindre konflikt?*
- Claims Link benytter mange forskjellige takstmenn og har som erklært mål at vi skal jobbe så effektivt som mulig. De aller fleste saker løses heldigvis raskt og uten rettssak.
- *Takstmann Svein Egeland mener dere driver med umoralsk spill, og at dere stikker fra ansvaret som dere har påtatt dere som forsikringsselskap. Kjøpers advokat kaller Claims Links handlemåte for et kynisk spill. Kommentarer?*
- Vi avviser på det sterkeste påstandene fra takstmann Egeland. Claims Link vinner vel så ofte som kjøpere frem i både Finansklagenemnda og domstoler. Selv når selger taper, ser vi at kjøpere gjennomsnittlig får tilkjent langt lavere beløp enn det som kreves.
- *Hvorfor nektet dere ethvert erstatningsansvar så sent som i tilsvar til stevning i august 2020?*
- Vi vurderer sakene ut ifra hvordan de er dokumentert på tidspunkt for tilsvar. Det kan tilkomme nye opplysninger underveis i en rettssak.
- *Hvorfor snudde dere i retten og erkjente at kjøper i det minste hadde krav på prisavslag?*
- På befaringen var en større del av eiendommen åpnet opp og det var tydelig at rotteangrepene var større enn det selgers takstmann hadde estimert.
- *Hvorfor anket dere ikke tingrettsdommen?*
- Vi har på vegne av selger og selgers forsikringsselskap foretatt en totalvurdering av saken. Vi har stor forståelse for at saken har vært belastende for både kjøper og selger. Vi er derfor glad for å kunne medvirke til at saken nå har funnet sin endelige løsning.

– Flere har kalt saken opplagt og at den aldri burde havnet i retten. Hvorfor vurderte dere det annerledes?

– Claims Link baserte saksbehandlingen på både interne og eksterne takstmenn og deres byggetekniske vurderinger.

– Hvor mange skadesaker på boligselgerforsikring behandler dere årlig, og hvor mange saker ender i retten?

– Antall skadesaker avhenger av antall solgte boliger i markedet. Vårt saksantall varierer derfor fra år til år. Det er heldigvis en svært liten andel av våre saker som ender i retten. I snitt utgjør det 3 prosent av alle meldte saker.

## Les også



### Megleren felt etter salg av råteskadet hus

07. JULI 2020



### I salgsoppgaven sto det at boligen var «flott og velholdt». Huskjøpet ble starten på et mareritt for samboerparet

17. APRIL 2020



### Megler har mistet mulige budgivere flere ganger

02. JULI 2019



### Husdrømmen brast da megleren glemte dem i budrunden





02. MAI 2019

Publisert: 7. februar 2021 20:32  
Oppdatert: 7. februar 2021 21:04

## Mest lest

### Derfor er ikke isen på Store Stokkavatn sikker



07. FEBRUAR 2021

### På torsdag kan det komme mer snø



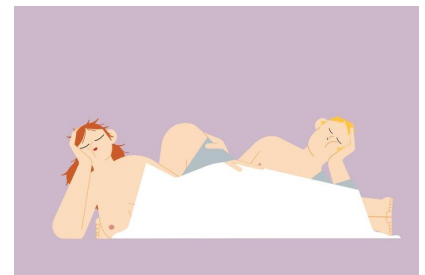
07. FEBRUAR 2021

### – Ikke noe problem med å finne parkering i dag



06. FEBRUAR 2021

### Sexløst parforhold: Skal du bli? Eller skal du gå?



07. FEBRUAR 2021

## 2 kommentarer

## Mine kommentarer

Velkommen til debatt! Vi er glade for dine bidrag, men vær saklig og innlegget skal ikke overstige 1000 tegn. Debatten blir løpende moderert.

Si din mening, søndre!

Her kan du enkelt se alle kommentarene du har publisert, og svarene du har fått fra andre. Den beste måten å delta i debatten.

luk

PUBLISER KOMMENTAR

Populære Aktuelt Siste Første

### Håvar Hamberg

for 35 minutter siden

Claims Link Har jeg aldri hørt Om. Bare da ringer det en bjelle.

Rapporter

↑ 2 Svar

### Tor Jan Haga

for 14 minutter siden

Gratulerer. Prisverdig at dere tok kampen, og fantastisk at dere vant frem. Skulle bare mangle, egentlig, men dere kjempet mot en pill råtten bransje. Og da er det opplagte sjelden opplagt.

Rapporter

↑ 0 Svar

## Flere artikler

### Sør-Vest politidistrikt stemples som metoo-versting: – Ett tilfelle er ett for mye

01. FEBRUAR 2021

## Var ikke behov for å sette inn ekstrabuss første dag

01. FEBRUAR 2021

---

---

## **Politikerne vil ha flere svar om omorganisering**

31. JANUAR 2021

---

## **Rolf Nordin er død**

01. FEBRUAR 2021

---

## **Par kom til rette i Sirdal: Ble meldt savnet etter en misforståelse**

01. FEBRUAR 2021

---

ANNONSE



# Stavanger Aftenblad

-Grunnlagt 1. september 1893-

## ADRESSE

Nykirkebakken 2, 4013 Stavanger

## KUNDESENTER

**51 19 51 50**

## TIPS

**05150**

tips@aftenbladet.no

SEND KRYPTERT TIPS

SJEFREDAKTØR Lars Helle

NYHETSREDAKTØR Carl Gunnar Gundersen

DIGITALREDAKTØR Elin Stueland

REDAKTØR Tarald Aano

DEBATTREDAKTØR Solveig Grødem Sandelson

DAGLIG LEDER/ØKONOMIDIREKTØR Mari-Marthe Aamold

MARKEDSDIREKTØR ANNONSE Børge Aanestad

MARKEDSSJEF ABONNEMENT Tor Anders Voldsund

KONTAKT REDAKSJONEN

Alt innhold er opphavsrettslig beskyttet. © 2020 Stavanger Aftenblad. ACAP-beskyttet. Personvernpolicy og cookies. Stavanger Aftenblad arbeider etter Vær Varsom-plakatens regler for god presseskikk. Stavanger Aftenblad har ikke ansvar for innhold på eksterne nettsider som det lenkes til.

Ansvarsmerket

