



PÅSKEFOLKET STRØMMET TIL ULIKE ARRANGEMENTER

! SIDE 22

# Stavanger Aftenblad

TIRSDAG 14. APRIL 2020 Uke 16 • 128. årgang • Løssalg 40,-



## Hold hodet kaldt og hjertet varmt

Takk til alle ansatte som jobber døgnet rundt for at hyllene skal være fulle og butikkene rene. Og takk til alle kunder som handler klokt og holder avstand.





## Kjøpte boligmareritt

Espen Nygård kjøpte huset i Tungenesveien 23 sammen med kjæresten Monica Roland. Da taket ble revet, ble de verste skadene avdekket.



# Milliardær solgte hus med taket fullt av råte og sopp

**RANDABERG:** Huset skulle være vedlikeholdsfritt – og dermed perfekt for det ferske samboerpåret. Selgeren var en respektert næringslivstopp, og megleren kom fra distriktets største meglerfirma. Men husdrømmen ble til et sant mareritt.

**Jone Østebø**  
Journalist  
jone.ostebo@  
aftenbladet.no



**Jarle Aasland**  
Fotograf  
jarle.aasland@  
aftenbladet.no



Selgeren var næringslivsmannen Arild Magne Tvedt (65), og hans tilsvar til de ulike påstander og hendelser i eiendomssalget er en integrert del av denne artikkelen.

Egentlig var det helt tilfeldig at Espen Nygård (48) og Monica Roland (48) kom over huset i Tungenesveien 23 på Randaberg. De hadde vært kjærestere i mindre enn et halvt år.

De gikk bare tur med hunden hennes. Og tilfeldigvis gikk turen forbi huset og salgspakaten den 18. oktober i 2018.

De hadde leilighet på hver sin kant, han på Gosen i Stavanger og hun på Randaberg. Hvis de skulle kjøpe noe sammen, ville det være en leilighet. De var ikke interessert i noe hus.

– Men det var kult. Og vi gikk inn på nettet og kikket på annonsen, sier Nygård.

Huset hadde vært til salgs siden juni, akkurat rundt den tiden

de to ble kjærestere etter å ha kjent hverandre i 13 år.

#### «Svært høy standard»

Salgsoppgaven fra Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom så fin ut. Det sto at huset var en arkitekttegnet funksjonsbolig, flott og velholdt, hadde «svært høy standard» og at detaljene måtte oppleves. Og ikke minst skulle eiendommen være vedlikeholdsfri, noe som var viktig for paret.

Privat visning ble ordnet. Huset var så flott som de hadde forestilt seg. Noe smårusk var det, men ikke noe som skulle gi paret hodebry.

Det var kaldt i huset, og de lurte på om det var noe galt med den vannbårne varmen.

– Selgeren sa det bare var en bagatell og at det ville bli fikset, sier Roland.

Prisantydningen hadde vært på 6,5 millioner kroner da huset ble

lagt ut for salg. Nå var prisantydningen under 5,7 millioner.

Nygård spurte megleren et par dager senere om det hadde vært bud på huset tidligere. Det ble bekreftet. Budet hadde kommet om sommeren, altså noen måneder tidligere. Det hadde vært på 5,9 millioner kroner, men selger hadde avslått. Under prisantydning og for tidlig i prosessen, var forklaringen.

Det var noe spesielt med dette budet. Noen betingelser. Men det fikk ikke Nygård og Roland vite.

Paret fikk huset for 4,8 millioner kroner. Det var nest siste fredag før jul i 2018, og om kvelden kunne de feire på byen sammen med venner og familie, lykkelige over det tilsynelatende gode kjøpet.

Julen passerte, og i januar fikk begge solgt leilighetene sine kort tid etter visning. I slutten av februar skulle de overta huset på Randaberg.

Alt gikk så bra.

– Jeg tror jeg sa til Espen at dette nesten gikk for bra, sier Roland.

Noen mindre reparasjoner hadde de regnet inn i budsjettet. Blant annet måtte parketten i stuen skiftes etter lekkasje fra et vindu som gikk helt ned til gulvet.

Ellers skulle det ikke være noe særlig å bekymre seg over. Tilstandsrapporten, laget av fagkyndig takstmann, så grei ut.

## Kapittel 1: Selgeren Tvedt

Det var heller ingen grunn til ikke å stole på selgeren, Arild Magne Tvedt (65). Tvedt og familien har vært store aktører innen møbler og eiendom i flere tiår.

I dag er det Arild Tvedt som styrer familieselskapet. Foruten å være medeier og ha sentrale roller i møbelgigantene Home & Cottage og SkeidarLiving, er Tvedt en





» Verken selger eller megler hadde sagt noe om merkene i gipsveggen før vi så dem. Da sa plutselig selger at han hadde sett dem fem dager tidligere, og at han hadde hatt inne fagfolk dagen etter for en nødløsning. Megler sa ingenting.

Espen Nygård, boligkjøper – om hva som skjedde på overtakelsesbefaring

betydelig aktør i eiendomsmarkedet, blant annet gjennom eierskap i kjøpesentrene Tvedtsentret og Magasinblaa.

Tvedt har også påtatt seg verv i foreninger som jobber for å fremme lokalt næringsliv. Inntil oktober 2017 var han styreleder i

sentrumsforeningen Stavanger Sentrum AS, og han er i dag medlem av Næringsforeningen i Stavanger-regionens ressursgruppe for Forus.

I siste tilgjengelige skattelister er Tvedt oppført med en ligningsformue på i underkant av 8,5 millioner kroner. Men den reelle formuen er langt større. I fjor høst plasserte finansmagasinet Kapital ham på 268. plass på listen over landets 400 rikeste med en nettoformue på 1,2 milliarder kroner. «Det går også bra med eiendomsinvesteringene, og Tvedts formue holder seg stabil», skrev Kapital.

– **Presset på overtakelsen**

I slutten av februar i fjor møtte paret selger Tvedt og megler Fredrik Bugge Aase for overtakelse og en siste befaring. Det var en stor dag. De hadde gledet

seg til å overta sin første bolig sammen.

Da de etterpå sto der med nøklene i hånden, visste de ikke hvilket mareritt som lå foran dem.

Men de hadde en litt uggende følelse. For hva hadde skjedd på overtakelsen?

De fire hadde gått gjennom de to etasjene sammen før overtakelse. I underetasjen så alt greit ut. Også første etasje. Bortsett fra på et av soverommene. Der var det noe som ikke hadde vært der før. To buler i gipsen på yttervegg. Et typisk tegn på fukt.

– Verken selger eller megler hadde sagt noe om de merkene før vi så dem. Da sa plutselig selger at han hadde sett dem fem dager tidligere, og at han hadde hatt inne fagfolk dagen etter for en nødløsning. Megler sa ingenting, sier Nygård.

Tvedt lovet, ifølge paret, å kon-

takte fagfolkene som hadde arbeidet på taket våren året før. Dette måtte være en reklamasjonssak. Den gang var det blitt lagt ny papp på taket over soverommet.

Dette nye skulle fikses.

Men paret var ikke beroliget. Bulene var tegn på at noe ikke var som det skulle være. Tegn på lekkasje. Helst ville de utsette overtakelsen til de hadde fått fagfolk til å undersøke det nærmere.

– Vi følte oss presset til å signere på overtakelsen. Megleren sa at det kunne få store økonomiske konsekvenser for oss hvis vi ikke gjorde det, sier Nygård.

Paret skrev under på overtakelsesprotokollen, der fuktmerkene var anmerket. På dette tidspunktet kjente ikke paret til husets svært brokete historie. Eller alle skadene som lå gjemt i huset.

**Lekkasjen på soverommet**

Først måtte fuktskadene på soverommet sjekkes og den sannsynlige lekkasjen tettes. Tvedt hadde altså lovet å hente inn de fagfolkene som hadde vært på taket før huset ble lagt ut for salg.

Det måtte være Byggservice, som han hadde skrevet i egenerklæringen. Eller kanskje det var Bygg-Service AS, byggmesterfirmaet på Sola med 39 ansatte? For Byggservice AS er et selskap med 41 ansatte på Østlandet og som arbeider med større bygninger enn eneboliger.

Det var ingen av de to.

Få dager etter overtakelsen dukket Torstein Viste fra Eiendomsservice Torstein Viste AS opp. Firmaet har én ansatt, Viste selv. Nygård ble overrasket. Han hadde forventet håndverkere fra et større firma, i tråd med det som sto i egenerklæringen.

– Det ble gjort en skrivefeil. Det var Torstein Viste som utførte arbeidet. Han er godkjent byggmester, sier selger Arild Tvedt til Aftenbladet.

– Er han fagkyndig på takarbeid?

– Det trodde jeg han var, men det kan jeg undersøke.

Viste er ikke godkjent byggmester. Det viser et søk i mesterregisteret, det offisielle nettstedet for godkjente håndverksmestere i Norge. Heller ikke Viste selv hevder at han er byggmester.

Viste la etter overtakelsen ny papp på taket over soverommet og byttet ut gipsplatene inne.

Første gangen Viste jobbet på huset, året før, åpnet han og en kollega opp taket. Rundt 7–9 kvadratmeter med fuktskadde plater ble byttet ut, våt isolasjon ble fjernet og området på taket tekket med ny papp. Inne på soverommet la de nye plater i himlingen og byttet ut parketten på grunn av fuktskader.

Arbeidet som Viste utførte i 2018, er omtalt slik i egenerklæringen av Tvedt: «Det er lagt ny papp på deler av taket da det ble oppdaget feil».

– Om jeg burde omtalt alt som var gjort, skal være uvisst. Men dette mener jeg ble forklart på visning, og det var heller ikke vanskelig å se det som var gjort på soverommet, sier Tvedt.

Senere undersøkelser skulle vise at det trolig ikke hadde særlig betydning for fuktproblemene om pappen på taket ble byttet ut. Skadene var mye mer omfattende, og hovedårsaken lå flere år tilbake – til da huset ble bygget.

Det visste ikke Nygård og Roland på dette tidspunktet, rett etter overtakelse. Men burde noen andre visst?

**Tok av våte plater**

Ifølge senere skaderapporter skulle det nesten ikke være mulig å åpne taket uten å se hvor omfattende råteskadene var.

Tvedt tok selv av en av de fuktskadde platene før han leide inn Viste våren 2018.

– Vi reiv av papp på taket etter at vi oppdaget vann inne. Platene



Tungenesveien 23 på Randaberg ble lagt ut for salg i juni 2018 med en prisantydning på 6,5 millioner kroner.





# Kjøpte boligmareritt

under var fuktige og vi tok av en av dem. Vi så ikke noe råteskader i taket, sier Tvedt i dag.

Da taket ble åpnet ett år senere, ble det ifølge Nygård funnet soppbefengt isolasjon sammen med relativt ny isolasjon. Dette mener Nygård betyr at Viste har tatt ut skadet isolasjon og lagt den tilbake igjen sammen med ny.

– Det har jeg ingen tro på at har skjedd, sier Tvedt.

Også Torstein Viste avviser at han fant omfattende råteskader da han åpnet mer av taket.

– Jeg så at platene var bløte. Men jeg så ikke at det var store skader. Hvis jeg hadde sett alvorlige råteskader, ville jeg ha gjort noe. Jeg har jobbet 30 år i byggebransjen, sier Viste til Aftenbladet.

– Kjøper mener at du har lagt tilbake soppbefengt isolasjon sammen med ny?

– Det er ikke bra. Jeg skiftet vel bløt isolasjon. Vi var ikke klar over hvor alvorlig det var. Da hadde vi gitt beskjed, sier Viste, som legger til at han aldri tidligere har hatt problemer med kunder.

– Dette er utrolig kjedelig. Jeg synes synd på dem som kjøpte. Tvedt virket veldig ryddig, og jeg tror ikke han ville lurte noen, sier Viste.

## Kapittel 2: Flere versjoner

Samtidig med at nye skader ble avdekket, måtte Nygård og Roland sørge for å dokumentere og melde inn til forsikringsselskapet Help, hvor de hadde tegnet boligkjøperforsikring.

Også dette skulle vise seg å by på problemer.

Allerede dagen etter overtakelsen meldte kjøperne inn feilen med den vannbårne varmen. Det var fortsatt kaldt i huset.

En drøy uke senere meldte Nygård og Roland om funn av flere skader og feil, deriblant lekkasjen på soverommet. Men å finne ut hvem som visste hva – og når – viste seg å bli langt vanskeligere enn de hadde forestilt seg.

På overtakelsen hadde jo Tvedt sagt at han hadde oppdaget merkene fem dager tidligere, og megler visste ingenting. Eller?

I en e-post som 4. april 2019 ble sendt til Help fra Protector, hvor Tvedt hadde tegnet boligselgerforsikring, står det noe helt annet: «Vår forsikringstaker har ikke bebodd boligen, og er ikke kjent med lekkasjer eller utettheter. Først på overtakelsen, sammen med kjøper, ble selger kjent med fuktmerker/lekkasjer.»

Fem dager etter bekreftet megleren følgende i en e-post til Nygård: «Lekkasjen på soverommet ble jeg, Fredrik Bugge Aase, informert om noen dager før over-

takelsen. Rett etter at selger oppdaget lekkasjen, så ringte han fagfolk for å utbedre lekkasjen.»

Senere bekrefter også fag- og kvalitetssjef Tormod Roth i Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom i en e-post at megleren fikk vite om lekkasjen fem dager før overtakelsen. «Slik selger fremla saken for megler, så tenkte ikke megler at det var nødvendig å ta dette opp med kjøper før overtakelsen», skriver Roth.

### – Latterlig

I dag sier Tvedt noe helt annet. Han kan ikke huske at det var snakk om noen fuktmerker rundt overtakelsen i det hele tatt.

– Det kan jeg ikke ta igjen, sier han.

– Var ikke håndverkeren Viste oppe på taket i det som var en reklamasjonssak få dager etter overtakelsen?

– Det kan jeg ikke ta igjen. Jeg har ikke hatt noe med reklamasjon å gjøre. Dette er ukjent for meg. Det eneste det var diskusjon om etterpå, var den vannbårne varmen.

– Men ditt forsikringsselskap Protector skrev i april i fjor at du først på overtakelsen ble kjent med fuktmerker/lekkasjer?

– Jeg kan ikke huske noe sånt.

– Og megleren har skrevet at du ringte ham fem dager før overtakelsen og fortalte om dette?

– Det kan jeg ikke ta igjen, svarer Tvedt.

– Helt latterlig, utbryter huskjøper Espen Nygård når han får vite hva Tvedt nå sier til Aftenbladet.

– På overtakelsen sa selger at han oppdaget det fem dager tidligere. Så sa han til forsikringsselskapet at han først så det på overtakelsen, og nå sier han dette.

Fuktmerkene på soverommet var et varsel om at noe var alvorlig galt med huset, men det kunne ikke Nygård og Roland vite da. Få dager etter at de hadde fått nøklene, fikk de et nytt. Det var fuktmerker i sjaktene opp til de to spesielle takvinduene.

– Da vi fant ut det med takvinduene i starten, sa Monica at hun trodde det var noe mer med huset, sier Nygård.

Og det hadde hun rett i.

### – Halve Randaberg visste

Det neste var altså takvinduene. Nygård hentet inn fagfolk fra Byggmester Rygg & Myrland. De fant en rekke fuktskader.

Det var tydelig at det hadde vært lekkasje problemer rundt vinduene tidligere. I en skaderapport fra Rygg & Myrland er det tatt bilde av forsøk på å tette vinduene med silikon. «Ikke utført av fagfolk», skriver firmaet.

– Vi fikk et pristilbud på 250.000 kroner for å bytte ut

vinduene og fikse fuktskadene rundt. Jeg meldte dette inn til Help, men der var det liten hjelp å få. De sendte bare kravet videre til Protector, og så skjedde det ikke mer, sier Nygård.

Paret fikk beskjed om at utbedringer måtte gjøres for egen regning. De risikerte at kostnadene ikke ble dekket senere. Men noe måtte de gjøre. Leilighetene de to hadde på hver sin kant, var solgt og skulle etter hvert overleveres.

– Vi ville begynne på arbeidet med å fikse skadene, siden vi jo måtte ha en plass å bo. Men da Rygg & Myrland åpnet i sjakten opp til vinduene inne, fant de kondens og sopp. Da ble det bestemt at vi måtte undersøke taket nærmere, sier Nygård.

Byggmester Rygg & Myrland ringte kort tid etter at de hadde gått opp på taket. En av arbeiderne hadde tråkket rett gjennom.

– Det ble bare verre og verre. Jeg begynte å få vondt i magen da det stadig dukket opp nye ting. Og så fikk vi vite at halve Randaberg visste at det hadde vært mye problemer med det huset. Folk hadde ofte sett arbeidere på taket, sier Monica Roland.

### To «feil» var nevnt

Hva oppga selger Arild Tvedt av tidligere problemer med taket i egenerklæringen? Tvedt har på direkte spørsmål i skjemaet nevnt to «feil», og at begge var fikset.

Den ene var over soverommet, der det ifølge Tvedt ble lagt ny papp, men der det i virkeligheten ble utført et mye større arbeid.

Den andre omtaler Tvedt som «feil i takoppstikk». Dette er en forlengelse av yttervegg som stikker over det flate taket.

Tvedt har ikke oppgitt om eller hvor det eventuelt ble oppdaget lekkasje som følge av dette. I senere skaderapporter har fagfolk skrevet at han antakelig har trodd at fuktproblemene i huset skyldtes feil her. I virkeligheten var feilen mye mer graverende.

Ifølge Tvedt ble det for tre år siden lagt metallbeslag over flisen på denne kanten. I tillegg ble det montert vannavvisere mot terreng.

Også her har Tvedt oppgitt at arbeidet ble utført av fagfolk – i dette tilfellet av firmaet Fixhus.

Men det var ikke Fixhus, sier Tvedt nå til Aftenbladet.

– Det var firmaet Bud-Mar som

gjorde dette, det samme firmaet som bygde huset.

Bud-Mar er et polsk selskap som er drevet av broren til mannen bak Fixhus, Jaroslaw Sobon. Hvem som faktisk hadde hovedansvaret for byggingen av huset, er det ulike versjoner av. Byggesaksavdelingen i Randaberg kommune trodde iallfall det var Fixhus, helt til Aftenbladet ringte.

Men hvorfor skrev Tvedt Fixhus i egenerklæringen når det ikke var Fixhus som utbedret takoppstikkene?

– Fordi det var det stedlige firmaet som fulgte opp arbeidet. Men hvis du går inn i papirene, står det Bud-Mar, svarer Arild Magne Tvedt.

### Taket ble revet

Etter at en av håndverkerne fra byggmesterfirmaet tråkket gjennom taket, var det bare én ting å gjøre. Taket måtte rives.

Huset måtte dekkes med telt og stillas. Bare det kostet over 40.000 kroner i måneden.

Fortsatt fikk ikke paret noen løfter om at utgiftene ville bli dekket. Selger og hans forsikringsselskap ville ikke ta ansvaret. Nygård og Roland følte de ikke fikk mye til hjelp fra Help heller, annet enn at deres krav ble sendt videre til selgerens forsikringsselskap Protector.

– Jeg merket med en gang når Espen hadde snakket med Helpadvokaten. Han var helt nedrullet, forteller Monica Roland.

Leilighetene deres var solgt og de skulle for lengst ha flyttet inn i drømmehuset sitt. Men sommeren nærmet seg og de sto til knes i problemer. Hvor skulle de bo?

Mandag 20. mai så de seg nødt til å reise på hytta på Hommersåk, for å bo der. Den samme uken ble taket revet.

– Det var en rar følelse å flytte til hytta. Vi reiste bare inn med klær og toalettsaker, sier hun. Møblene de hadde bestilt til det nye huset, var stuet bort i kjelleren og på jobben til Nygård.

– Etter at taket var revet, ble jeg kvalm hver gang jeg var innom huset, sier Roland.

– Det var sykt tungt. Jeg tenkte på huset når jeg la meg om kvelden, og jeg tenkte på huset når jeg våknet om morgenen. Alt dreide seg om huset, sier Nygård.

Da taket var borte, viste skadene seg i all sin gru.



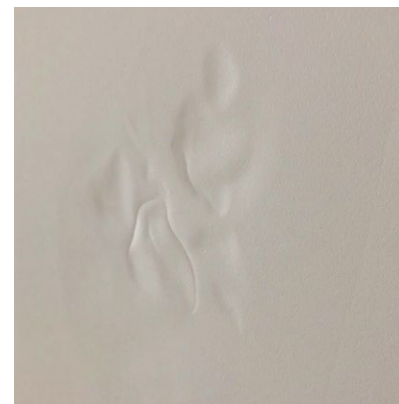
En arbeider fra Byggmester Rygg & Myrland tråkket hull i taket.

ESPEN NYGÅRD



Ifølge huskjøper viser bildet at soppbefengt isolasjon ble lagt tilbake i taket sammen med ny da taket ble åpnet før salg.

ESPEN NYGÅRD



Et av to fuktmerker på soverom.

ESPEN NYGÅRD

– Da så vi hvor ille det var. Hele taket var feilkonstruert. Det var sopp og råteskader overalt. Det lå dammer med vann inne i taket. Da sa jeg stopp. Dette kunne vi ikke bruke mer penger på, sier Nygård.

En takstmann ble leid inn. For de måtte ha svar: Hvor mye feil var det egentlig i dette huset?

### «Særdeles amatørmessig»

Takstmann Svein Egeland var på to befaringer i mai. Funnene var nedslående:

- Takvinduene var feilmontert og ikke beregnet for flatt tak. Mangler ved oppbrett av papp, isolering og plast i himling som ikke var ført opp til vinduene, hadde ført til fuktskader.
- Fukt på gips ved pipe over peis som trolig skyldtes regnvann.
- Taket var feilkonstruert. Hovedfeilen var at det ikke var etablert et tett luftesjikt over isolasjonen med utlufting langs yttervegger. Dermed har ikke kondens blitt luftet ut og derfor gitt fukt og muggvekst. Funn av omfattende mengder sopp og

” Det ble bare verre og verre. Jeg begynte å få vondt i magen da det stadig dukket opp nye ting. Og så fikk vi vite at halve Randaberg visste at det hadde vært mye problemer med det huset. Folk hadde ofte sett arbeidere på taket.

Monica Roland, boligkjøper





Fuktskadene i drømmehuset på Randaberg viste seg å være omfattende.

ESPEN NYGÅRD

råteskader. Plast i himling er ikke ført opp i skjøter, slik at varm damp har kommet inn i taket, som altså ikke har hatt utlufting.

- Takbjelker av tre var innstøpt i yttervegger av mur, noe som har ført til oppsug av fukt i alle ender.
- Himling over balkong var dekket med gipsplater, som bare skal brukes inne. Platene var gjennomvåte og fulle av sopp. «Utførelse bærer preg av særdeles liten faglig innsikt», skriver Egeland.
- Takstmannen mener at det i forbindelse med takarbeidet før salg våren 2018 må ha «vært godt synlig at det har vært omfattende råteangrep».
- De fleste steder var gipsplater limt rett på yttervegg av mur. Men der det var foret ut med stålstendere, på badene, ble det påvist rust, noe som viste at det trolig har gått vann ned i veggkonstruksjonen. Begge badene må rives, mente Egeland.

Takstmann Egeland konkluderte med at takkonstruksjonen var blitt oppført i strid med anbefalinger gitt siden 1996. De valg-

te løsningene i taket var «særdeles amatørmessige». Utførelsen ble vurdert som «grovt uaktsom».

Til slutt skrev han: «Det vurderes som svært sannsynlig at selger har vært kjent med omfattende fuktproblemer i bygningen.»

Prislappen for nødvendige reparasjoner var svimlende: Over 2,6 millioner kroner. Arbeidet ble anslått å ta 4–5 måneder.

Byggmester Rygg & Myrland kom med et pristilbud på i overkant av 2,9 millioner kroner for å rette opp alle skadene.

**Ville heve kjøpet**

I slutten av mai aksepterte Tvedt å betale for reparasjonen av den vannbårne varmen. Det utgjorde bare en brøkdelen av alle mangler og skader. Men da var det uansett for sent for Nygård og Roland. De ville heve kjøpet. Skadene var omfattende, og de kunne ikke vite hva mer som kunne dukke opp.

- Vi skulle komme oss ut av dette. Vekk fra det huset. Det var ingenting annet som sto i hodet enn det, sier Nygård.

Heldigvis gikk ikke problemene ut over parforholdet. De var enige om målet.

- Hvis vi ikke fikk hevet kjøpet,

ville vi selge huset. Vi hadde aldri flyttet inn der. Jeg blir faktisk fysisk dårlig bare jeg går forbi det huset i dag, sier Roland.

Arild Tvedt sier at han er veldig lei seg for den situasjonen som kjøperne ble satt i.

- Men konstruksjonsfeilen i taket visste jeg ikke noe om.
- Hva tenkte du da det ble satt telt over huset?
- Jeg tenkte at de ville gjøre noe med taket. Det hender at folk tekker på ny etter noen år. Men da det sto slik så lenge, begynte jeg å lure, sier han.

**Hevingskrav avslått**

To takstmenn som på ulike tidspunkt ble sendt av Tvedts forsikringsselskap Protector, fant de samme feilene og skadene i taket som takstmann Egeland, men la seg totalt en del lavere i skadeomfang.

Etter flere purringer fra Help-advokaten av slo Protector i juli å heve kjøpet. I stedet ble paret tilbudt 1,5 millioner kroner i erstatning, noe som ble kontant avvist. Nygård og Roland sto på sitt, enten heving eller rettssak.

Resten av sommeren skjedde det lite. Det var ferietid, både i

forsikringsselskapene og domstolene.

Nygård og Roland hadde gått på smell etter smell helt siden de tok over huset i februar. Mot slutten av august, tre måneder etter at de måtte flytte på hytta, kunne de flytte inn i et lite hus på Madla med utsikt over Hafrsfjorden.

Egentlig var de enige om ikke å kjøpe noe nytt før saken var ferdig. De hadde ikke råd til å ha to hus.

- Vi hadde 6 millioner i død kapital som lå i huset på Randaberg, med løpende utgifter til teltet, sier Nygård.

Men foreldrene til Nygård tilbød seg å hjelpe. Og uten at Roland visste det, ble huset på Madla kjøpt – et hus som hun stadig hadde vært inne på nettet og kikket på. Da huset var borte fra Finn.no, fikk hun vite at det var deres.

Men huset i Tungenesveien lå fortsatt som en mørk skygge over dem. Alle de møtte, lurte på hvordan det gikk med saken.

Da kontakten med Help etter ferien ikke gikk som forventet, var det nok. De ante ikke hva de

! Tidslinje

- **6. mars 2007:** Rogaland skattefuskkontor begjærer Fixhus AS konkurs med et krav på nær 450.000 kroner. Konkursåpning er 28. mars i Jæren tingrett.
- **7. mai 2007:** Søknad om byggetillatelse registrert inn i Randaberg kommune.
- **3. september 2007:** Byggetillatelse blir gitt med Fixhus AS som totalentreprenør.
- **8. november 2007:** Jaroslav Sobon blir i Sandnes forliksråd dømt til å betale 811.766 kroner til konkursboet.
- **2009:** I starten av året flytter selgers far inn i huset.
- **1. desember 2009:** Jaroslav Sobon blir dømt for brudd på regnskapsloven og straffeloven til fengsel i 60 dager, hvorav 30 dager betinget.
- **7. april 2010:** Lyse på eltilsyn finner store mangler.
- **22. mai 2013:** Søknad om ferdigattest blir sendt til Randaberg kommune.
- **21. juni 2018:** Kommunen gir ferdigattest på huset.
- **25. juni 2018:** Huset blir lagt ut for salg med prisantydning 6,5 mill. kr.
- **14. desember 2018:** Bud på 4,8 mill. kr. aksepteres.
- **27. februar 2019:** Espen Nygård og Monica Roland overtar huset etter befaring.
- **28. februar 2019:** Kjøperne melder mangel for første gang. Gjelder vannbåren varme.
- **15. mars 2019:** Nygård og Roland sender via Help formell reklamasjon på fire forhold, deriblant lekkasjer i takvinduer, til Protector.
- **20. mai 2019:** Paret flytter inn i hytta på Hommersåk. Den samme uken starter riving av taket.
- **31. mai 2019:** Skaderapport fra takstmann Svein Egeland anslår nødvendige utbedringer til over 2,6 millioner kroner.
- **6. juni 2019:** Hevingskrav sendes Protector.
- **9. juli 2019:** Protector avslår krav om heving, men tilbyr prisavslag.
- **5. september 2019:** Kjøperne ved advokat Sindre Stave sender stevning til Stavanger tingrett med påstand om heving av kjøpet.
- **5. november 2019:** Protector sender tilsvaret til Stavanger tingrett. Hevingskravet blir avvist, men åpner for et prisavslag opp mot 2 millioner kroner.
- **18. november 2019:** Advokat Sindre Stave sender prosesskriv med nye bevis til Stavanger tingrett.
- **5. desember 2019:** I forlik blir kjøpet hevet og kjøperne får i tillegg 1,1 millioner kroner i erstatning.





# Kjøpte boligmareritt



15. januar var Espen Nygård i huset for siste gang. Etter å ha rullet opp en skjoteledning som var hans, ga han nøklene til en representant for forsikringsselskapet Protector.

skulle gjøre. Så leste de om noen andre uheldige huskjøpere, som hadde fått hjelp av en advokat i Oslo.

## Kapittel 3: Vendepunktet

En fredag i august fikk advokat Sindre Stave ved Oslo Advokatkontor telefon fra en fortvilet, men fortsatt kampklar mann fra Stavanger.

– Her var det en bestemt mann som sa at dette ikke var greit. Da var det bare å begynne å jobbe, sier Stave til Aftenbladet

– Når man har vært nødt til å rive taket for å få oversikt, må ha telt over til mer enn 40.000 kroner og ingen gjør noe for å løse saken, sitter man i skrustikka, sier han.

Boligkjøperforsikring kan ofte være hjelp til selvhjelp, mener Stave. Her var klientene klare på at de ønsket heving av kjøpet, men det var Help lunkne til. Heving henger veldig høyt.

Forsikringen fra Help betalte bare halvparten av advokatregningen, og Nygård og Roland måtte samtidig si ifra seg retten til å få dekket saksomkostninger etter en eventuelt tappt retts sak.

Men Nygård og Roland skulle ikke tape. Det følte de seg sikre på, selv om tvilen tidvis snek seg inn. Advokat Stave virket som et godt kort. Han hadde eiendomsrett som spesialfelt. Etter ti år som akuttstykkeleier, der han de siste årene tok juss på si, var han politijurist i flere år. Etter ett år som dommerfullmektig ble han ansatt som advokat i et forsikrings-

selskap hvor han skulle få fem års verdifull erfaring med eiendomsaker: Protector. Nygård og Rolands motpart.

– Jeg lærte et par triks der, sier Stave og humrer.

Men det som Stave først og fremst lærte, var å grave. Det finnes alltid noe som ligger gjemt.

Protector har et stort fagmiljø og mye ressurser, som selskapet vet å bruke, ifølge Stave.

Forsikringsselskapet gjør det de skal gjøre, men uheldige boligkjøpere risikerer ofte å komme til kort hvis økonomien er trang og egen advokat hjelp ikke er kyndig eller pågående nok.

– Protector vet ofte mer enn det de sier, sier Stave.

Allerede i begynnelsen av april i fjor, litt over en måned etter overtakelsen, ble Protector bedt om en kommentar på hvorfor selger Tvedt flere år tidligere hadde hatt et taktekkingsfirma på befaring i Tungenesveien 23, og hva som ble resultatet. Nygård og Roland hadde dokumentasjon på at det var en befaring.

Protector svarte ikke.

### Tvedt ble saksøkt

I august begynte advokat Stave å grave. Han skulle finne mye interessant utover høsten. Allerede 5. september sendte Stave stevning til Stavanger tingrett med krav om heving. Selger Arild Tvedt og hans forsikringsselskap Protector sto som saksøkt.

Stave påpekte feil i egenerklæringen, at Tvedt hadde kommet med motstridende opplysninger om den siste lekkasjen på soverommet, at Tvedt hadde hatt kon-

takt med et taktekkingsfirma for noen år tilbake og at det var stor tvil om fagfolk hadde bygget og senere reparert huset.

«Mye tyder på at denne boligen er bygget av personer uten fagkunnskap, og det er svært alvorlig når disse feilene knytter seg til taket», skriver advokat Stave i stevningen.

Advokaten hadde også kontaktet naboer til huset: «Av selgers egenerklæringsskjema fremgår det svært lite med informasjon om at selger har hatt et vedvarende problem med taket. Det vises her til at naboer har observert arbeider på taket flere ganger pr. år over mange år.»

I stevningen blir det anført at selger Tvedt har tilbakeholdt opplysninger om tidligere problemer med taket og at han ikke kan ha vært ukjent med store fuktproblemer.

I tilsvaret avviser Protector at det er aktuelt å heve kjøpet. Forsikringsselskapet viser til at huset var 11 år gammelt på kjøpstidspunktet, altså bygd i 2007, og mener man må regne med en del slitasje når huset er «eldre» og brukt». Protector mener at det er satt i gang altfor omfattende undersøkelser og at konklusjonene fra kjøperne og advokat Stave bygger på dårlige råd fra deres bygningskyndig. Påstanden er likevel at kjøperne Nygård og Roland kan få utbetalt et beløp utmålt etter rettens skjønn, men begrenset til 2 millioner kroner.

– Svaret fra Protector var røyklegging, sier advokat Stave.

– De stiller masse spørsmål tilbake, for å gjøre folk usikre. De vil

ofte gjerne vente med å legge alle kort på bordet. Røyklegging er egnet til å skremme folk, slik at det blir lettere å få forlik.

Protector var altså villig til å gi 2 millioner kroner i erstatning. Det er mye penger å takke nei til når man risikerer å tape en rettsprosess og få motpartens saksomkostninger i fanget.

– Ofte må man gå i tenkeboksen med et så stort beløp. Men Nygård var ikke i nærheten av å akseptere. Jeg fikk en klokkeklar beskjed: Han skulle ha heving, han ville ikke ha huset. 2 millioner er mye penger – men da vet man ofte at det er mer å hente, sier Stave.

Nygård og Roland var fast bestemt på å kjøre saken til endes.

– Det å kjøpe bolig, er kanskje det største som skjer i livet. Det er en stor investering. Folk er ofte sinte i disse sakene, sier advokaten.

– Jeg har som politijurist vært i retten med mange stygge voldssaker. Men jeg har aldri sett det sinnet jeg ser i eiendomssaker. Folk føler seg lurt, sveket og krenket. Det kan jeg forstå. De har jo ofte betalt alt de har av penger og lån.

### Nye funn

I begynnelsen av november i fjor var takstmann Egeland igjen på befaring. Han fant mer:

- «Det vurderes som sannsynlig at selger har utsparklet og malt området ved peis forut for overtakelse for å skjule at det allerede da var lekkasje inn ved yttervegg over peis.»
- Kraftige utslag på fuktmåler mot flere vegger.

• Lysing med lommelykt viser spor av at veggkonstruksjon tidligere er blitt åpnet med kvadratiske hull på 20 ganger 20 centimeter, som så er blitt sparklet igjen og overmalt. Dette tyder på at det tidligere har vært fuktproblemer i vegg, ifølge Egeland.

• Omfattende saltutslag i garasjens gulv og yttervegg. Saltutslag indikerer fuktvandring gjennom betongvegg over tid. «Det er sannsynlig at saltutslag i garasje har blitt skrapet bort, og at murvegg er blitt overmalt like forut for salg.»

• Funn av hull som er boret ned i flisefuger tyder på at det har vært store problemer med at vann har rent inn gjennom yttervegg og at det har vært behov for å drenere bort dette.

Egeland mener at ytterligere reparasjoner må gjøres for å fikse garasje og drenering. Bare dette vil koste 375.000 kroner, mener han.

### – Jeg visste ikke

Tvedt avviser at han har holdt tilbake opplysninger for kjøperne, og han nekter for at det har vært flere årlige arbeider på taket over flere år.

– Nei, det har det ikke vært. Kjøper fikk opplyst om at det var en lekkasje i mars 2018, og som ble utbedret. At det var konstruksjonsfeil, visste jeg ikke noe om. Den eneste lekkasjen var i mars 2018.

Han sier han ikke kan huske at han har tatt kontakt med et tak-





Arild Magne Tvedt solgte huset i Tungenesveien 23.

» *Kjøper fikk opplyst om at det var en lekkasje i mars 2018, og som ble utbedret. At det var konstruksjonsfeil, visste jeg ikke noe om. Den eneste lekkasjen var i mars 2018.*

Arild Magne Tvedt, husselger

tekkingsfirmaet Protan AS noen år tidligere.

Tvedt stiller seg uforstående til takstmann Egelands påstander om at lekkasje ved pipe sannsynligvis er forsøkt skjult før salg.

– Vi malte før salg, men jeg kjenner ikke til at det var fukt-skader over peisen da.

Tvedt sier at det ikke var problemer med dreneringen mens han eide huset. – Saltutslag er synlige ting, og det hender at man finner dette. Men jeg har aldri sett at det har lekket vann inn i kjelleren. Jeg fikk satt inn ventiler og luftet, og da ble det veldig mye bedre, sier Tvedt.

Hullene som ble funnet mellom flisene i garasjen, ble boret fordi det ikke var lagt inn sluk, opplyser Tvedt, ikke fordi det skal ha vært problemer med dreneringen.

– Hullene ble laget for at regn og snø fra bil skulle renne ned. Det var ikke problemer med dreneringen, sier Tvedt. Hullene på 20x20 cm på innsiden av ytterveggene som det ble funnet spor etter, er det ingen grunn til å mistenkeliggjøre, mener Tvedt.

– Dette ble gjort da det var problemer med takoppstikkene. Det ble laget kontrollhull for å se om det var skader i veggene. Men det ble ikke funnet noe.

Etter at stevningen var sendt i september, fortsatte advokaten sine undersøkelser. Nygård og Roland følte saken var i trygge hender. Skadene på huset var godt dokumentert, men hvordan kunne de ha blitt så omfattende? Og kunne de ha ligget skjult siden huset ble bygd? Arild Tvedt hevder det.

#### Når ble huset bygd?

Og hvem bygde egentlig huset, og når?

Aftenbladets gjennomgang viser en kaotisk dokumentasjon. Det er uklart når det ble bygget og når det var ferdig.

Den erfarne eiendomsinvestoren Arild Tvedt har selv oppgitt tre ulike byggeår, både 2007, 2008 og 2009. Han hevder at det ble tatt i bruk i begynnelsen av 2009, men i det offentlige eiendomsregisteret står det 13. juli 2011.

Søknad om ferdigattest ble sendt inn i 2013, men ble ikke gitt før fem år senere, bare noen dager før huset ble lagt ut for salg. Randaberg kommune beklaget da at søknaden ikke var behandlet innen rimelig tid.

Arild Tvedt har selv ikke bodd i Tungenesveien 23. Han var byggherre og eier av huset, som han fikk bygd på eiendommen sin. Men det var faren Jarleif Tvedt,

som bygde opp møbelkonsernet fra starten, som flyttet inn i huset da det var nytt. Han døde i april i fjor, 89 år gammel, etter å ha bodd på sykehjem de siste årene.

#### Kapittel 4: Entreprenøren var konkurs

I en tidlig samtale med Aftenbladet nekter Arild Tvedt for at polske selskaper var involvert i husbyggingen, men senere bekrefter han dette.

Tvedt oppga til kommunen det norske selskapet Fixhus AS som totalentreprenør, men det kan det ikke ha vært. Da kommunen ga byggetillatelse i september 2007, ble Fixhus godkjent til å ha hovedansvaret for byggingen. Samtidig ble det godkjent for bygningsteknisk prosjektering, utførende og kontrollerende for tømrerarbeidet med våtrom, kontrollerende for rørinstallasjoner og kontrollerende for mur- og betongarbeider.

Men på dette tidspunktet hadde Fixhus AS vært et konkursbo i over fem måneder.

Mannen bak Fixhus heter Jaroslav Sobon (59). Han flyttet fra Polen til Norge i 1984. Ved de tre siste kommunevalgene har han

stått på Høyres valglister, i Sandnes i 2011 og 2015 og i Stavanger i 2019.

Han fikk ingen verv etter de to første valgene. Heller ikke i 2019 fikk han nok stemmer til å få plass i kommunestyret i Stavanger, men han fikk fast plass i innvandrerrådet og varaplass i Tasta kommunedelsutvalg.

#### Helpolsk

Fixhus AS ble stiftet i september 2004, heleid av Sobon. I november året etter ble Sobon intervjuet i Aftenbladet i forbindelse med åpningen av selskapets butikk for byggevarer på Tvedtsenteret på Forus. Her presenterte han sin «helpolske» løsning.

«Fixhus er det første byggefirmaet i Rogaland som satser utelukkende på polsk arbeidskraft og polske byggevarer», sto det i Aftenbladet under tittelen «Vil reparere et litt slitt polsk rykte».

– Hver måned får vi én til to trailere med byggevarer, sa Jaroslav Sobon, som ble oppgitt å være maskiningeniør.

Da butikken åpnet, var Skattekontoret for utenlandssaker på pletten, noe Sobon var glad for. Virksomheten skulle foregå i tett dialog med skatteetaten. Senere



# Takk

– til hyttefolket som har vært lojale, og samtidig støttet vårt arbeid for mer nyanserte tiltak!

Den beste støtten er å bli medlem!

Eiendomsskatt | Tomtefeste | Lokaldemokrati | Vei | Vann og avløp | Sentrale myndigheter | Rådgivning

www.hytteforbund.no  
norges@hytteforbund.no Tlf: 23 27 37 60

NORGES  
HYTTEFORBUND

– til nytte for deg og din hytte

Foto: Torbjørn Sandbakk/Usnplash





# Kjøpte boligmareritt



Selger Arild Tvedts bolig i forgrunnen, og det omstridte huset rett bak.

*Og hvem bygde egentlig huset, og når? Aftenbladets gjennomgang viser en kaotisk dokumentasjon. Det er uklart når det ble bygget og når det var ferdig.*

skulle Skatt Vest bli største kreditor i konkursen.

28. mars 2007 ble det i Jæren tingrett åpnet konkurs i Fixhus AS. Dagen etter at byggesøknaden for Tungenesveien 23 ble sendt til Randaberg kommune, avga bostyrer sin første innberetning om konkursen, og dagen etter det igjen sendte nest største kreditor i boet sitt krav: Tvedt Eiendom ved sjefen Arild Tvedt.

Fixhus hadde bare betalt husleie de første par månedene på Tvedtsenteret, og nå krevde utleier Tvedt Eiendom 840.000 kroner i boet. Til Aftenbladet bekrefter Jaroslaw Sobon først at han sto bak husbyggingen gjennom selskapet Fixhus AS.

– Ja, men det er lenge siden, cirka 10–11 år siden. Jeg tror det var ferdig i 2009. Vi var utførende firma, og vi sendte alle papirer ifra oss i 2009.

Da Sobon i 2009 sendte dokumentasjon til kommunen på det som skulle være vel utført arbeid, brukte han fortsatt Fixhus-navnet. Men organisasjonsnummeret var endret. Det tilhørte enkeltpersonforetaket Soplast Jaroslaw Sobon, som i februar 2011 endret navn til Fixhus – Jaroslaw Sobon.

– Hvordan kunne du og Fixhus AS bygge dette huset når selskapet gikk konkurs allerede i mars 2007?

– Det var ikke Fixhus AS, bare ... vent litt ... beklager, det stemmer, det. Det var et polsk firma som bygde det. Det heter Bud-Mar, sier Sobon.

– Som er drevet av din bror?

– Ja, det stemmer. Jeg var bare teknisk rådgiver og tolk. Alle materialer kom fra Polen.

I kommunale dokumenter er Fixhus AS hele tiden oppgitt som hovedentreprenør, både før og etter bygging.

– Merkelig, svarer Sobon.

– Det var Fixhus som skulle være det, men så overtok et polsk firma.

– Og så var du en slags koordinator for prosjektet?

– Nei, jeg var ikke involvert i prosjektet. Jeg hadde ingenting med det å gjøre. Jeg var bare en hjelpende hånd.

Sobon avviser også at han brukte enkeltpersonforetaket sitt i byggingen av huset.

– Jeg hjalp bare til med papirer. Tvedt traff broren min på åpningen av butikken min på Tvedtsenteret, sier Sobon.

Navnet på brorens selskap er Bud-Mar Uslugi Ogolnobowlane. Det er registrert i Polen og ble av Randaberg kommune godkjent for mur- og betongarbeidene på huset. Sobon skulle være kontaktperson. Det var han også for det polske selskapet som ble godkjent for rørleggerarbeidet.

## Klatt med konkurs

Multi Arkitekt Service AS var ansvarlig søker. Ulrik Nilsen drev selskapet før det ble oppløst i 2016 og han ble pensjonist. Han svarer dette på spørsmål om hvordan han kunne søke og få byggetillatelse med Fixhus som hovedentreprenør:

– Det var åpnet konkurs, men det var ikke falt dom da.

Ifølge byggherre og tiltakshaver Tvedt var det også Fixhus som sto for husbyggingen:

– Det var Fixhus AS. Det var under deres ledelse.

Materialene til huset kom på lastebiler fra Polen. Det så Tvedt selv.

– Hvordan kan Fixhus ha bygd huset når det gikk konkurs i mars 2007, før byggetillatelsen ble gitt?

– Ja, det var mye klatt med det. Men vi var i gang da. Jeg vet at det gikk konkurs, og det ble mye styrt med det, sier Tvedt.

## Betalte til Sobon

Tvedt bygde huset på egen eiendom og hadde derfor ikke utgifter til selve tomten. Han oppgir å ha betalt cirka 3,5 millioner kroner for å bygge huset.

– Hvem betalte du til?

– Jeg betalte jo til Sobon, som betalte videre til underleverandørene. Betalingen skjedde underveis. Det var noen utfordringer etter at han gikk konkurs.

– Brukte han Fixhus-navnet fortsatt?

– Ja. I tillegg var han agent for Bud-Mar, sier Tvedt.

– Hvorfor ønsket du at Sobon fortsatt skulle være hovedentreprenør på huset når det ansvarlige selskapet var konkurs og Tvedt Eiendom var nest største kreditor i boet?

– Han var tilgjengelig og hadde kapasitet. Jeg tenkte at han trengte oppdrag, sier Tvedt.

– Vurderte du det ikke som risikabelt å gå videre med et prosjekt der ansvarlig totalentreprenør var konkurs?

– Nei, jeg kan ikke si det. Det var noen utfordringer, men de ble rettet opp i. Det hender at folk går konkurs. Og selskapet var godkjent av kommunen.

Per Øyvind Wisløff, fagleder for byggesaker i Randaberg kommune, kjenner godt til husprosjektet Tungenesveien 23, men sier at det var nytt for ham at hovedentreprenøren var konkurs da byggetillatelsen ble gitt.

Wisløff har gjennom sine 16 år på byggesaksavdelingen aldri opplevd lignende tilfeller.

– Hvis firmaet går konkurs og kontrakten blir brutt, må tiltakshaver finne et annet selskap. Ansvarlig søker skal melde inn til oss. Men også tiltakshaver har et ansvar. Tiltakshaver er oppdragsgiver og må følge med.

## Tømte konto etter konkurs

Samtidig som Jaroslaw Sobon hadde en sentral rolle i husbyggingen på Randaberg, gikk bobehandlingen etter konkursen i Fixhus sin gang. Den ble ikke avsluttet før i mai 2010.

– Vi brukte lang tid på å inn-drive pengene, sier bostyreren, advokat Flemming M. Karlsen, til Aftenbladet.

Det var over 20 kreditorer i boet, og kravene var i underkant av 3,4 millioner kroner. Skatt Vest var største kreditor med et krav på litt over 1 million kroner.

I Sandnes forliksråd ble Sobon dømt til å betale over 800.000 kroner til konkursboet. Blant annet hadde han straks etter konkursåpning i retten gått inn i nettbanken og tømt Fixhus' konto før den ble sperret. Det ble også påvist at aksjeselskapet hadde overtatt tapsprosjekter i enkeltpersonforetaket til Sobon, som i realiteten var hans personlige gjeld.

Etter flere runder i retten lyktes det til slutt boet å få dekket alle prioriterte krav. Sobons to eiendommer i Sandnes ble tvangs-solgt. Uprioriterte kreditorer fikk dekket 25 prosent av sine krav.

Blant disse var Tvedt Eiendom, som fikk 212.275 kroner.

## Dømt til fengsel

Revisor godkjente ikke årsregnskapet for 2004 og 2005. Blant annet var det rot med fakturaer og manglende registrering av kontantsalg i butikk.

1. desember ble Sobon i Jæren tingrett dømt til fengsel i 60 dager, hvorav halvparten betinget, for brudd på regnskapsloven og straffeloven. Han tilsto alt. Han ble dømt for å ha unnlatt helt å føre regnskap i Fixhus i et halvt år før konkursen, for å ha tappet selskapets konto like etter konkursåpning og for å ha forsøkt å inn-drive 60.000 kroner for selskapet samme dag som konkursåpning og dermed unndra beløpet fra boet.

– Vi gikk konkurs fordi vi var for billige, og så startet vi butikk som gikk med underskudd, sier Sobon til Aftenbladet.

Sobon avviser at han brøt loven med Fixhus.

– Vi førte ikke regnskap fordi vi ikke hadde råd til å betale regnskapsfirma. Jeg kunne ikke regnskap, og jeg fikk en lærepenge.

Jaroslaw Sobon driver i dag fortsatt byggevirksomhet gjennom enkeltpersonforetaket som tidligere het Soplast Jaroslaw Sobon. Nå heter det Fixhus – Jaroslaw Sobon og er registrert med to ansatte. På hjemmesiden står det at Fixhus ble etablert i 1990. I offentlige registre står det 1995. «Foretaket ble forandret til bygge firmaet i 2003 og gjennom alle årene har forbedret sin økonomiske situasjon.», står det på hjemmesiden.

## Kapittel 5: Husbyggingen

Siden det er oppgitt tre ulike byggeår, er det vanskelig å fastslå med sikkerhet når byggingen startet og sluttet. Men saksdokumenter viser at byggesaksavdelingen i Randaberg kommune varslet et tilsyn i februar 2008, og da var arbeidet med murveggene i gang.

Det var Fixhus som fikk brevet og som skulle sjekkes på byggeplassen, men på denne tiden fantes det ikke noe fungerende

selskap med det navnet – bare et snart 11 måneder gammelt konkursbo.

Tvedts ansvarlige søker i husprosjektet, Ulrik Nilsen, forteller til Aftenbladet at alle materialene til huset kom fra Polen, og at de var billige. Arbeidskraften var i stor grad polsk, også den billige.

– Sobon var maskiningeniør og drev med byggeprosjekter. Det var lite faglig byggekontroll, mener Nilsen, noe som skal ha ført til konstruksjonsfeil.

– Det var ikke samsvar mellom det som sto i kontrakten og det som ble utført.

Nilsen husker mer enn Tvedt om problemer med taket allerede ved ferdigstilling.

– Jeg vet det var en lekkasje på taket. Den ble oppdaget etter at taket var lagt og huset omtrent ferdig. Det rant ned på badet, og jeg tror det rant ned på et annet rom også.

Nilsen forteller at det oppsto mange problemer i byggeprosessen.

– Det var stort sett uro hele veien. Tvedt og byggefirmaet hadde noen kraftige diskusjoner. Det ble avdekket ulike skavanker underveis, sier Nilsen, som mener Tvedt likevel hadde god grunn til å tro at byggefirmaene kunne jobben sin.

## Husker ikke mulig lekkasje

Tvedt bekrefter overfor Aftenbladet at det måtte gjøres reparasjoner på taket i tiden rundt ferdigstilling, men kan ikke huske at det skyldtes lekkasje.

– De måtte tekke deler av taket på ny. Jeg vet de var der oppe. Vi så kondens rundt et av takvinduene. Jeg er ikke sikker på om det var hele taket som ble tekkt på ny.

– Din ansvarlige søker Ulrik Nilsen sier at det rant vann inn på badet og muligens et annet rom?

– Ok. Det kan jeg ikke huske, men det ble rettet på. Det er sånn at det er lov å gjøre feil, og så kan man rette det.

– Burde du ha nevnt dette i generklæringen?

– Jeg skrev det jeg kom på. Det var ikke naturlig å skrive om noe som lå langt tilbake i tid.





# Kjøpte boligmareritt



Slik så det ut i et av hjørnene i taket. Blant annet var takbjelkene støpt rett inn i murveggen, noe som ga oppsug av fukt. Her er også et av takvinduene, som ikke var beregnet for å ligge flatt.

ESPEN NYGÅRD



Advokat Sindre Stave ble koblet på saken i august i fjor.

GLENN ULRIK HALVORSEN



Fagsjef Tormod Roth i Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom ønsker ikke å kommentere saken.

MARIE VON KROGH



Helge Bjørnstad var fortsatt sorenskriver i Stavanger tingrett da han og kona la inn bud på huset. I fjor sommer gikk han av med pensjon.

PÅL CHRISTENSEN

Tvedt selv nevner to grunner til at han valgte arbeidskraft og materialer fra utlandet.

– I 2007 var det hektisk i markedet. Jeg valgte et firma som kunne gjøre jobben til en fornuftig pris. Det er jo polakker som halvveis har bygd dette landet. Norske firma gjør også feil, sier Tvedt til Aftenbladet.

– Undersøkte du selskapenes kompetanse til å bygge hus?

– Selskapene ble godkjent av kommunen. Arkitekt Ulrik Nilssen, som Fixhus valgte, fulgte opp prosjektet som ansvarlig søker.

– Ser du en motstrid i at du er aktiv i lokale næringslivsforeninger, men får bygget et hus med utenlandske arbeidere og materialer?

– Nei, jeg vet ikke om jeg klarer å se det. Det er mye utenlandsk arbeidskraft i Norge, og på den tiden var det hektisk i markedet. Men hvis jeg skulle gjøre det om igjen, ville jeg nok ha sjekket selskapene bedre, sier Tvedt.

– Vet du om arbeiderne på huset skattet til Norge?

– Nei, det vet jeg ikke. Jeg hadde nok sjekket bedre i dag. De siste fem-seks årene har det fått et helt annet fokus.

## El-anlegget måtte byttes

I februar 2009 sendte Jaroslaw Sobon inn kontrollrklæringer på vegne av Fixhus, men så oppsto det et problem. Huset var blitt bygd 35 centimeter nærmere nabogrensen enn tillatt.

Dette førte til en konflikt om hvem som hadde ansvaret for avviket.

Nilsen trakk seg som ansvarlig søker en kort periode, men var tilbake da det først i mai 2013 ble søkt om ferdigattest. Da hadde huset vært bebodd i over fire år uten brukstillatelse, noe som var i strid med byggetillatelsen.

På denne tiden skal hele det elektriske anlegget i huset ha blitt byttet ut, etter at et eiltsyn fra Lyse hadde påvist omfattende feil.

I egenerklæringen har Tvedt skrevet at elanlegget ble «bygget om av Rogaland Elektro i 2013», noe som var tre år etter den opprinnelige fristen fra Lyse.

Jaroslaw Sobon hevder at Tvedt fortsatt skylder penger for husbyggingen.

– Tvedt holdt tilbake 400.000 kroner fordi han var misfornøyd

med forskjellige ting, sier Jaroslaw Sobon.

Ifølge Tvedt er ikke dette helt riktig.

– Men jeg forstår hva han henviser til. Jeg holdt tilbake penger fordi elanlegget ikke ble godkjent. Sobon lovet å ordne opp, men anlegget ble igjen underkjent. Derfor tok jeg kontakt med Rogaland Elektro, som til de grader fant mye feil, sier Tvedt.

## Rør i rør?

Da Nygård og Roland kjøpte huset, var det elektriske anlegget i orden. Men hva med vannrørerne? Den vannbårne varmen, som lå i rør, virket ikke som det skulle.

Rørarbeidet ble ifølge kommunens dokumenter utført av det polske rørleggerfirmaet Investment Supervision Services, med Sobon som kontaktperson og kontrollør.

I salgsoppgaven er det oppgitt at det er rør i rør-system i huset, et system som har vært påkrevd i nye hus i Norge siden midten av 1990-tallet. Men da Nygård skulle skru av vannet i huset før vinteren kom, fant han ikke fordelerskapet, som alltid er en del av rør i rør-systemer.

– Det ser ikke ut til at det er kobberør engang, men enkle plastør, også ut til utekranen, sier Nygård.

Tvedt innrømmer overfor Aftenbladet at det ikke er rør i rør-system i huset.

– Jeg har gått tilbake i tilstandsrapporten og ser at det står feil. Jeg ser at takstmannen har skrevet det, men jeg merket ikke at det sto det. Jeg visste hele veien at det ikke var rør i rør.

Rørsystemet som er brukt, er godkjent for bruk i Norge. På én betingelse: At rørene ikke legges i veggene. Det får Aftenbladet opplyst av fagsjef Are Skaar Nilssen i Rørentreprenørene Norge. I Tungenesveien 23 ble rørene lagt skjult i veggene.

## Kapittel 6: Den andre budgiveren

På sitt advokatkontor i Oslo ble Sindre Stave stadig mer forundret over historien bak huset på Randaberg. Mot slutten av 2019 gjorde han en spesielt interessant oppdagelse: Noen hadde forsøkt

å kjøpe huset før Nygård og Roland. Vedkommende hadde til og med bydd 1,1 million kroner mer enn det paret senere ga. Men Tvedt hadde avvist å selge. Hvorfor?

Advokat Stave bestemte seg for å finne ut hvem budgiveren var.

Espen Nygård hadde tidligere sett navnet i budjournalen, men ikke tenkt noe videre over det.

– Sindre ringte meg etter å ha snakket med ham. Han spurte om jeg var klar over hvem det var, forteller Nygård.

– Da hadde vi gullkortet. Den siste som kunne hjelpe oss, sier Monica Roland.

– Jeg visste heller ikke hvem det var da jeg ringte ham. Nygård trodde han var prest eller noe. Jeg ble paff da jeg under telefonsamtalen forsto hvem jeg snakket med, sier advokat Stave.

Den tidligere budgiveren var Helge Bjørnstad, mangeårig sjef for Stavanger tingrett. Da advokaten ringte, hadde Bjørnstad gått av med pensjon. Men da budet ble gitt året før, var han fortsatt sorenskriver i Stavanger.

– Vi hadde naboer som hadde fortalt at det hadde vært jobbet på taket i årevis. Det kunne man ha pratert bort. Men ikke Bjørnstad. Det er vanskelig å vifte bort et vitne av det kaliberet, mener advokat Stave til Aftenbladet.

Navnet på budgiveren var likevel ikke det viktigste, men det han hadde å fortelle. Budet fra Bjørnstad og kona var 1,1 millioner kroner høyere enn Nygård og Rolands, men ble likevel avslått av Tvedt.

Budet var gitt med forbehold om at taket, grunnmur og grøft bak huset ble utbedret.

– Bjørnstad hadde hatt med seg en fagmann på befaring før budet ble gitt, og de hadde blant annet funnet feil med takvinduene. Bjørnstad sa ja til å være vitne i saken. Dette var svært positivt for saken. Man finner ikke en mer troverdig person i hele Stavanger-distriktet, sier Stave.

## Bjørnstads mistanker

– Da vi var på første visning, så jeg at det var skjolder i sjakten opp mot overlysvinduene. I kjelleren sto det en luftavfukter, og derfor tenkte jeg at det var problemer med fukt, forteller Helge Bjørnstad til Aftenbladet.





NORSK  
Kvalitet

FÅ  
DAGER  
IGJEN!

SUPERPRISER!

-30%

PÅ GARASJEPORTER

TIL 19.04.

GRATIS BEFARING

911 50 200



Fasade<sup>®</sup>

PRODUKTER

MARKISER - GARASJEPORTER  
SCREENS - INTERIØRGARDINER



# Kjøpte boligmareritt



Espen Nygård og Monica Roland forteller at livet ble satt fullstendig på vent etter at de kjøpte huset på Randaberg.

Bjørnstad fant også hullene i flisefugene i garasjen, og den bygningskyndige mente det var fukt i grunnmuren som blant annet kunne komme av at grunnmurspappen var forskjøvet.

– På taket så vi at det hadde vært noe lappearbeid og at takvinduene var ufagmessig montert. Vinduene på taket var flate, og det så litt løye ut. Jeg ble skeptisk.

Bjørnstad og kona la likevel inn et bud på 5,9 millioner kroner, men med forbehold om at tak, drenering og grunnmur ble fikset av selger. Bjørnstad hadde hentet inn pristilbud på takteking på drøyt 86.000 kroner og drenering og grunnmursarbeid på noe over 406.000 kroner. Megler og selger fikk disse dokumentene.

I en e-post til Bjørnstad skrev Tvedt: «Når det gjelder grunnmurspapp og tekking av tak, er det sikkert klokt, og om prisen er god eller ei kan jeg ikke si.»

– Tvedt ville ikke akseptere budet, og det var greit. Alt var ryddig, sier Bjørnstad. – At huset senere ble solgt for 4,8 millioner, tar jeg til etterretning. Jeg er glad vi ikke kjøpte huset.

– Det var spikeren i kista. Vi hadde dokumentert at selger hadde vært uryddig i den informasjonen som var gitt. Vi hadde bevis på at selger hadde kunnskap, sier Stave.

18. november sendte advokat Stave et prosesskriv til Stavanger tingrett, der flere nye bevis ble presentert, deriblant opplysningene fra sorenskriveren. Så gikk det bare et par uker før Protector ga seg. Nygård og Roland fikk 5. desember hevet kjøpet. I tillegg fikk de 1,1 million kroner i erstatning.

– Jeg fikk frysninger, og det

kom noen gledestårer, ja, sier Nygård og kikker på samboeren. – Alt hadde stått på vent, sier Roland. – Nå kunne vi komme oss videre. Vi fikk livet tilbake.

Hvorfor informerte ikke Tvedt om det tidligere budet fra Bjørnstad og de betingelsene som var knyttet til budet?

## Tabbe, mener selger

– Nei, det vet jeg ikke. Det er vel ikke vanlig i en budrunde å informere om det, sier Tvedt til Aftenbladet.

Tvedt mener det var helt kurant at Bjørnstad ønsket å tekke taket på ny. – Men jeg så ikke at det var problemer med taket. De feilene som var, var blitt utbedret. At taket viste seg å være konstruert feil, kunne ikke jeg vite.

– Hvorfor avslo du budet fra Bjørnstad, men godtok et bud noen måneder senere som var 1,1 million kroner lavere?

– Prisantydningen var mye høyere. Men sett i ettertid var det jo en tabbe ikke å godta det første budet.

## Kapittel 7: Krever 200.000 fra meglerfirmaet

Nygård og Roland fikk 5,9 millioner kroner i forliket med forsikringselskapet Protector. Det skulle dekke selve kjøpet og utgiftene de hadde mens de eide huset. Men paret mener de kan dokumentere at de har hatt enda større utgifter.

Derfor krever de nå 200.000 kroner fra Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom, som de mener må ta sin del av skylden for det uheldige huskjøpet.

– Vi føler oss skamlurt. Vi levde i dette marerittet i ni måneder

mellom overtakelse og heving. Da synes jeg Eiendomsmegler 1 også kan ta ansvar. Hvis megleren hadde oppført seg slik han skal, ville vi sannsynligvis ikke kjøpt huset. Han har utvist svært dårlig meglerskikk, mener Nygård.

Kravet er sendt til Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmegling. Dialogen med Eiendomsmegler 1 førte ikke frem.

– Jeg ringte til fagsjef Tormod Roth og sa jeg frafalt alle krav og klager dersom vi fikk 300.000 kroner. Han sa han kunne strekke seg til 5000 kroner, forteller Nygård.

Nygård skal også ha foreslått et dialogmøte, men Roth mente de sto for langt fra hverandre.

## Megler kan ikke si noe

– Jeg kan ikke uttale meg, dessverre. Du må snakke med fagsjefen, sier eiendomsmeglerfullmektig Fredrik Bugge Aase, som var ansvarlig megler. Bugge Aase sier at han ikke har lov å svare på spørsmål i saken.

Fag- og kvalitetssjef Tormod Roth i Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom opplyser at det er vanlig politikk i selskapet at kun ledelsen kommenterer klagesaker, ikke den enkelte megler. Men i denne saken ønsker heller ikke ledelsen å gi noen kommentarer, så lenge den er til behandling i Reklamasjonsnemnda for eiendomsmegling.

– Vi har gitt vårt tilsvarende, og så lenge saken er til behandling der,

er det ikke riktig av oss å kommentere den. Men det ligger i sakens natur at vi er uenig i kjøpers fremstilling.

– Så megler gjorde ingen feil? – Ikke som medfører noen form for utbetaling, sier Roth.

Reklamasjonsnemnda vil behandle saken på et møte 18. mai. En avgjørelse er ventet to-tre uker senere.

## Help brukte over 100.000 kr

Espen Nygård og Monica Roland mener de fikk for lite hjelp av forsikringselskapet Help før de engasjerte en ekstern advokat.

– Det er dessverre ikke uvanlig at hevingssaker trekker ut i tid, og en slik sak er avhengig av at de involverte på begge sider viser vilje til å unngå unødvendige forsinkelser, sier kommunikasjonssjef Dag Are Børresen i Help til Aftenbladet.

En oversikt over hva Helps egen advokat gjorde, og når, viser blant annet at det måtte purres etter svar fra Protector en rekke ganger. I tillegg var det sommerferie og rettsferie i domstolene.

– Hvorfor hentet ikke Help ut informasjon om huset, slik advokat Stave gjorde?

– Help fremsatte hevingskravet på vegne av kjøper i starten av juni, da det forelå tilstrekkelig dokumentasjon for å begrunne kravet. I forbindelse med stevningen ville behovet for ytterligere informasjon ha blitt vurdert på ny, sier Børresen.

## Heving veldig sjelden

Selger Arild Tvedts forsikringselskap Protector ga seg til slutt. Kjøpet ble hevet, og 15. januar i år ga Espen Nygård nøklene til huset fra seg. Protector overtok.

– Heving av boligkjøp skjer veldig sjelden, sier Cathrine Wessel

Poulsen, direktør for boligselgerforsikring i Protector. Men huset i Tungenesveien hadde så store feil at vilkårene var oppfylt. Av Protectors rundt 5000 årlige saker ender i snitt 20 med heving, de fleste etter dom i retten. I fjor ble bare seks huskjøp hevet i forlik. Nygård og Rolands var ett av dem.

– I dette tilfellet var det tidlig klart at skadene var store. Hvorfor kunne ikke Protector gi seg før i desember?

– I slike saker kan det være uenighet om omfang og metode for utbedring, og fagfolk kan ha ulike syn på dette. Heving er unntakstilfeller, sier Poulsen.

Etter at Protector overtok huset i januar, ble det solgt videre til Byggmester Rygg & Myrland for bare 1,6 millioner kroner – 4,9 millioner mindre enn prisantydningen da det ble lagt ut for salg av Tvedt.

– I dette tilfellet blir selger beskyldt av kjøper for å ha holdt tilbake opplysninger. Er det aktuelt for Protector å stille selger til ansvar?

– Dette er et forhold mellom oss og forsikringstaker, og det uttaler vi oss ikke om. Men på generelt grunnlag ønsker vi å plassere ansvaret der det hører hjemme, sier Poulsen.

Arild Tvedt mener det ikke er noen grunn til at Protector skal kunne kreve sine utgifter dekket av ham, gjennom et såkalt regresskrav.

– Nei, det har jeg ikke hørt noe om. Saken er opp- og avgjort. Protector spurte om jeg ville kjøpe huset tilbake, men det avslo jeg, sier Tvedt.

Og legger til:

– Det er i utgangspunktet et nydelig hus, men vi bor rett ved siden av og er fornøyd med det vi har, sier Tvedt.

» *Jeg fikk frysninger, og det kom noen gledestårer, ja.*

Espen Nygård, huskjøper