

Dette klager vi på

- Bad ca. 30% (skjulte feil)
- Tak ca. 20% (vanskelig tilgjengelig)
- Drenering ca 20% (skjulte feil)
- Råte ca 10% (skjulte feil)
- El. anlegg ca 5% (manglende kompetanse)
- Øvrig ca. 15% Kilde: Protector

FAKTA

Eierskifteforsikring

- En eierskifteforsikring dekker helt eller delvis ansvaret som boligselger har overfor kjøper etter avhendingsloven.
- Det er forsikringselskapet som tar klagebehandlingen på vegne av selger. Etter at amerikanske ACE trakk seg ut av markedet i 2004, er det nå tre selskaper som tilbyr forsikringen: Norwegian Broker, Protector og Anticimex.

Skal du bruke advokat?

- Under 2000 kroner: Skriftlig klage. Du bør neppe gå videre med saken, med mindre dette er blitt så prinsipielt at du er villig til å ta risikoen.
- 2-10 000 kroner: Her bør du vurdere om du skal ta saken til forlikssrådet uten advokat eller om du skal ta saken til forlikssrådet uten advokat.
- 10-50 000 kroner: Du kan få en advokat til å vurdere saken. Om nødvendig kan saken sendes til forlikssrådet. Blir det nødvendig med rettsak må du vurdere risikoen opp mot det du kan tjene.
- Fra 50 000 kroner: Hvis du har en rimelig god sak, bør du gå til advokat. En rettsak kan også være aktuell uten at omkostningene spiser opp tvistebeløpet. En risiko er det selvfølgelig alltid.

til forlikssrådet. Blir det nødvendig med rettsak må du vurdere risikoen opp mot det du kan tjene.

● Fra 50 000 kroner: Hvis du har en rimelig god sak, bør du gå til advokat. En rettsak kan også være aktuell uten at omkostningene spiser opp tvistebeløpet. En risiko er det selvfølgelig alltid.



ADVOKAT: Ola Fæhn.

Slik klager du

Forbrukeradvokat Ola Fæhn råder for heldige boligkjøpere:

1. SKRIV EN KLAGE

Send klagen selv om du ikke er sikker på hva som er galt og hvem som har ansvaret. Mange tar i seg sine krav fordi de ikke har klaget sinnen rimelig tid.

2. DU HØRER INGENTING

Hvis du ikke får noe svar fra den/ de du klager til, bør du sende et nytt brev i rekommandert post. Legg inn en svarfrist, f.eks. 14 dager, og opplys om at utbedringsarbeider kan bli igangsatt etter dette. I tillegg kan du foreslå å få tak i mottakeren pr. telefon.

3. NEGATIVT SVAR

Hvis klagen din blir avvist, kan det ta tid og ressurser med klagesaken. Allerede nå bør du tenke gjennom hvor langt du er villig til å gå, og hvor mye du er villig til å risikere for å vinne gjennom saken.

4. FOR REPARASJON

Husk at du alltid må reklamere før du kan reparere!

Hvis feilen du har oppdaget kan repareres, er det viktig at selgeren og andre du vil stille ansvarlig får mulighet til å ordne opp før du bestiller håndverkere. Hvis ikke kan du minne ditt krav på prissvslag eller erstatning.

5. SAKKYNDIG VURDERING

Hvis feilen du har oppdaget ikke kan repareres, er det viktig at selgeren og andre du vil stille ansvarlig får mulighet til å ordne opp før du bestiller håndverkere. Hvis ikke kan du minne ditt krav på prissvslag eller erstatning.

Utgiftene til sakkyndig dekkes bare hvis forsikringselskapet har gitt klarsignal på forhånd.

6. RETTSHJELP

Hvis selgeren eller den du reklamerer mot er avvisende, kan du få behov for retts hjelp. Du kan da kontakte en advokat eller se om du kan få noen hjelp av en medlemsorganisasjon f.eks. Husierforeningen eller et gratis rådgivningskontor som Feks. Forbrukerrådet, Juss-Buss, Jusshjelps eller Jussfor midlingen.

7. ADVOKAT?

Hvis du kontakter advokat, så vil hoveddelen av dine kostnader dekkes av hjemforsikringen. Egenandelen er 2000-4000 kroner i grunnregningsandel + 20% av kostnadene. Hvis saken løser seg etter noen brevskrivning og diskusjoner vil dine kostnader kanskje bli 5-10 000 kroner. Blir det nødvendig med rettsak, vil egenandelen gjennomsnittlig være 10-20 000 kroner. Vinner du saken fullstendig, så mottar du normalt dekkede dine kostnader. Tapper du saken, risikerer du å måtte erstatte selgerens advokatkostnader som normalt ligger mellom 40-100 000 kroner. De fleste forsikringselskaper dekker ikke idemot omkostninger. Sjekk dine vilkår.

8. RETTSKAG/KLAGEGANG

Det kan bli aktuelt med retts sak hvis det dreier seg om en større erstatningsbeløp og selgeren ikke vil gi seg frivillig. Mange saker løses seg imidlertid med forlik, selv om saken er tatt inn for domstolen.

Les mer på www.forbrukeradvokaten.no

Slik vinner du boligkrangelen

Hvitt, 14.02.01
Utbetaling av NOK 30.000,- fra ACE Insurance. Akseptfrist er 6. januar 2002.

Hvitt, 31.02.01
Etter dette har vi ikke funnet grunnlag for å høyne vårt tilbud. Vi har imidlertid utsatt akseptfristen til 20 januar 2002.

Hvitt, 25.02.02
Hva gjelder baderommet, kan vi ikke se at det har fremkommet opplysninger som tilsier endret resultat. Vi har imidlertid valgt å forhøye tilbudet til NOK 45.000,-. Akseptfrist er 14. mars 2002.

Hvitt, 25.03.02
Som en minnelig løsning ønsker vi på vegne av ACE Insurance SA-NV å tilby NOK 60.000,- som fullt og endelig oppgjør for utbedring av baderommet og kjølekapler med et skjønnmessig forslag.

Hvitt, 27.04.02
Endelig tilbud som minnelig løsning utgjør beløpet NOK 180.000,-.

Hvitt, 27.04.02
Minnelig løsning påbylde NOK 210.000,-. Tilbudet er endelig.

Hvitt, 08.05.02
Vårt tilbud om minnelig løsning påbylde NOK 210.000,- opprettholdes.

Hvitt, 23.05.02
Jeg viser til byggeplasskompetansen i saloen og beklagethet at der er innlagt omgjøring i de mønstre kr 250.000,- som fullt og endelig oppgjør i saken.

TILBUDET ØKTE 733 PROSENT: I løpet av et halvt år økte forsikringselskapet erstatningen fra 30 000 til 250 000 kroner. Saken var en standard baderomslekkasje: Første ville eierforsikringen bare dekke litt av kostnadene til utbedring av baderom. Til slutt måtte de også erstatte selve badet. Vi viser utdrag av korrespondansen mellom forsikringselskapet og advokat.

En av fem klager på boligkjøpet, men de fleste boligselgere har et prof for forsikringselskap på sin side. Vi viser hvordan du likevel kan vinne saken.



Økonomi
Hallgeir Kvadsheim
hkv@dagbladet.no



LOFTEBRUDD: Papa Tom Erik Eiden kan ikke jobbe hjemmefra uten bredbånd. Og sønnene Thomas (13) og

– Det tar mye tid og krefter å slåss mot et prof forsikringselskap, sier advokat Cecilie Steen fra Forbrukerforsikring, som tilbyr nå tilbyr boligselgere en forsikring mot boligtvister.

– Lokketilbud

– Min erfaring er at det ikke skjer noen framgang i saken før boligselger viser at han mener alvor, for eksempel ved at advokat kontaktes. I beste fall får han bare et lokketilbud, sier Ola Fæhn.

Hans observasjon støttes av en undersøkelse som BI-studentene Anne Magler og Cecilie Bruun Smidt gjorde om eierskifteforsikringselskapet ACEs klagebehandling.

80 % av klagerne fikk først avslag på klagen fra forsikringselskapet. Bare 26 % av klagerne i undersøkelsen fikk til slutt tilbud uten advokathjelp.

Nesten 40 % fikk først tilbud etter at brev var sendt fra advokat.

I gjennomsnitt var første tilbud på bare 25 000 kroner, men sluttsummen økte til 100 000 kroner. Det må imidlertid nevnes at bare 26 boligselgere besvarte undersøkelsen, derfor er tallmateriale litt spinkelt for en generalisering.

Innbeforsikring

Da behøver imidlertid ikke risikere gård og grunn for å få advokathjelp. De fleste har en «gratis» rettsbistand i hjem- og inn-

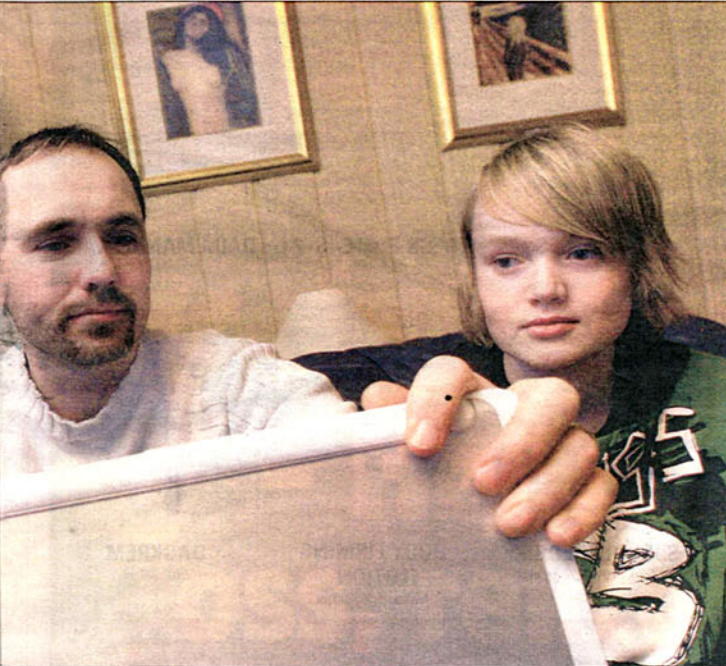
beforsikringen. Det betyr at forsikreren vil dekke store deler av dine kostnader hvis du trenger advokathjelp. Normalt får du dekket 70-80% av kostnadene. Men sjekk ditt selkap, siden vilkårene varierer.

● Det er gjerne tak på samlet erstatningssum på 80 000-100 000 kroner.

● Du får ikke dekket motpartens sakskostninger (unntatt hos Sparebank1)

Rettsgebyr dekkes ikke

● Tapper du i tingretten, dekkes ikke rettsgebyret hvis du vil anke. Siden Sparebank1 dekker motpartens sakskostninger i tillegg, er den vinneren når det gjelder rettsbistand blant forsikringselskaper



Kim (13) må droppe skoleoppgaver som skal leveres over nett.

Beløpet øker Kan ikke jobbe hjemmefra

Hvor lang tid tok prosessen?

1 år: 36,6 %
2 år: 52,6 %
Mer enn 3 år: 10,6 %
80 % fikk avslag fra forsikringselskapet, men fortsatte kampen.

Hvor mange avslag totalt før tilbud ble gitt?

1 avslag: 19 %
2 avslag: 19 %
3 avslag: 14,3 %
4 avslag: 9,5 %
5 avslag eller mer: 9,5 %
Fikk ikke tilbud: 28,6 %
I gjennomsnitt: kr 25 384

Avsluttet sak: kr 99 084

Kilde: Diplomoppgave ved BI, Magler og Bruun Smidt

Da Tom Erik Eiden kjøpte bolig, ble det i prospektet lovet mulighet for bredbånd. Det stemte ikke.

FETSUND (Dagbladet). Det er en katasofte for Eiden som har ansvar for dataservertene på postens domener. Hver tredje uke har han hjemmekvart og løser problemer via PC-en.

Bredbånd for 250 000

– Derfor var det helt uaktuelt for oss å kjøpe en bolig uten mulighet for bredbånd, sier Eiden.

I prospektet for den koselige

eneboligen de fant på Fettsund i Akershus, sto det svart på hvitt at det var mulighet for bredbånd.

– Men da vi overtok boligen i sommer, viste det seg etter hvert at det var umulig å koble oss til det eksisterende bredbåndet i området, sier Eiden.

Den rimeligste løsningen koster hele 250 000 kroner!

Selger hadde tegnet eierskifteforsikring og dermed begynte en lang kamp mot det prof forsikringselskapet:

– Kommer ingen vei

– Selv om vi har loven på vår side, føler vi at vi ikke kommer noen vei

som vanlige forbrukere, sier Eiden.

Når det står «mulighet for bredbånd» i prospektet, mener vi at en tilkobling ikke skal påføres kjøperen annet enn en ubetydelig tilkoblingsavgift. En slik mulighet er det åpenbart å kjøperne ikke har fått i dette tilfellet, sier advokat Cecilie Steen i Forbrukerforsikring.

Foto: Truls Brekke