



Kun snakk om å få nok poeng

SIDE 22 OG 23



TROR Arne vil lykkes

LSK-
LEGENDENE:

SIDE 24

Raser mot IFE-permitteringer

SIDE 2 OG 3

Romerrikes Blad

fb.no

ONSDAG
21. SEPTEMBER 2016
NR 219 • UKE 38
ARGANG 115
LØSSALG KR. 30.00

**MEGLER SOLGTE LEILIGHET
SVEIN IKKE HAR LOV Å BO I**



FOTO: TOM GUSTAVSEN

Dei fleste må være morges dyreste bod!

SIDE 4 OG 5

FORTVILET: Kjøper Svein Wiebe-Olsen varsler retts sak mot megleren. - Her har kjøper rett og slett kjøpt en bod til 1,2 millioner kroner, sier advokat Ola Fæhn hos Forbrukeradvokaten.

22 NATTÅPENT

24. SEPTEMBER til 24

JESSHEIM STORSENTER

Se alle tilbudene i vår kunde-avisi!



Instagram @jessheimstorsenter Facebook Jessheim Storsenter Snapchat jessheimss www.jessheimstorsenter.no

Kjøpøte boligs det

FET: For fem år siden kjøpte Svein Wiebe-Olsen en kjellerleilighet i Jan Steneruds vei, uvitende om at leiligheten var ulovlig å bo i. Nå varsler han retts sak mot meglere som solgte leiligheten.

LINDA INGIER
OG ESPEN BØRRESTUEN
tips@rb.no
63 80 00 00

- Jeg risikerer å bli sittende med en leilighet som ikke er mulig å bo i eller selge. A få boligen godkjent som boenhet vil samtidig koste meg rundt én million kroner. Det er det samme som jeg kjøpte leiligheten for. Jeg har rett og slett havnet i et boligmareritt, sier Wiebe-Olsen, som i for mätte flytte ut av leiligheten da han ble kjent med at boligen aldri hadde fått brukstillatelse.

Han får støtte fra advokat i Forbrukeradvokaten, Ola Fæhn.

- Her har kjøper rett og slett kjøpt en bod til nærmere 1,2 millioner kroner, ikke en leilighet. Dermed må dette være Norges dyreste bod, sier advokaten.

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsnevlingsstjenester konkluderte i år med at megleren som solgte kjellerleiligheten har brutt god meglerskikk.

Vi mener at flere sentrale problemstillinger ikke ble belyst da saken var oppe i Reklamasjonsnemnda og at behandlingen er ufullstendig, sier Sigmund Clementz, kommunikasjonssrådgiver i If Skadeforsikring, som representerer Proa Eiendomsnevlning Lillestrøm.

Ikke godkjent

Kjellerleiligheten ble kjøpt høsten 2011. Huset, som ble bygget på 1900-tallet, ble pusset opp i 1997. I 2005 ble det seksjonert opp i tre seksjoner.

I 2011 ble det funnet en rekke feil og mangler på bygningen. De tre beboerne har derfor samlet måttet bruke 900.000 kroner av egen lomme til oppussing. Blant annet er det funnet råte og feil på elektrisk anlegg. Utbedningsarbeider som nå pågår gjør at også de to andre beboerne har måttet flytte ut.

Wiebe-Olsen valgte, da feilene dukket opp, å selv kontakte kommunen for å få mer informasjon om leiligheten han hadde kjøpt. Det viste seg da at kommunen aldri hadde gitt brukstillatelse eller ferdigstillingsattest av kjellerleiligheten - blant annet på grunn av lav takthøyde og ikke godkjent brannskille mellom etasjene. - Jeg fikk deretter pålegg av kommunen om å flytte ut, for-

klarer Wiebe-Olsen. De to øvrige leilighetene i huset er godkjent som egne boenheter.

- Ulovlig

I et skriftlig pålegg fra kommunen etter deres befaring i kjellerleiligheten 9. mars i fjor står det: «Kommunen er av den oppfatning at underetasjen er innredet som en boenhet, men at den ikke er godkjent som dette. Bruken av boenheten må derfor anses som ulovlig».

Det var eiendomsmegler Knut Kristian Schatvet som sto for salget av kjellerleiligheten i 2011. Schatvet ønsker ikke å kommentere saken, og henviser til meglersfirmaets forsikringsselskap, IF.

I prospektet slås det fast at kjellerleiligheten er en selverleilighet. Der opplyses det samtidig om at megler hadde sendt en skriftlig henvendelse til kommunen angående ferdigstøt eller midlertidig brukstillatelse, men at tilbakemelding ikke var mottatt.

I april i år var saken oppe i Reklamasjonsnemnda for Eiendomsnevlingsstjenester. Der slås det fast at megleren faktisk hadde fått svar fra kommunen om at boligen ikke hadde brukstillatelse før den ble lagt ut for salg. Den 5. april 2011 skrev nemlig kommunen følgende i sitt svar til megler: «Midlertidig brukstillatelse/ferdigstøt på bolig. Byggearbeid er ikke ferdigmeldt».

- Brøt opplysningsplikt

Ifølge Reklamasjonsnemnda er meglers opplysninger i prospektet klart i strid med opplysningene han fikk fra kommunen før salget. «Eiendomsnevlningen har etter dette brutt sin opplysningsplikt», skriver Reklamasjonsnemnda, som konkluderer med at Proa Eiendomsnevlning Lillestrøm har opptrådt i strid med god meglerskikk og dermed er erstatningsansvarlig.

Vi har vurdert denne kompliserte saken nøye, og vår vurdering er fremdeles at eiendomsnevlningen ikke er erstatningsansvarlig, sier Clementz i If Skadeforsikring.

Han ønsker ikke å kommentere detaljene i saken, og opplyser at neste eventuelle instans i denne saken er domstolen.

Når saken er såpass komplisert som denne, må av og til rettsapparatet benyttes for å få en grundig vurdering. Når det er sagt, så håper vi at denne saken kan løses før den tid, sier han.

Fet kommune opplyser til RB at de har gått gjennom alle dokumenter knyttet til saken. Kommunen forteller at det aldri har vært fattet vedtak om at kjellerleiligheten er godkjent som egen boenhet.



Det har heller aldri blitt betalt tilknytningsavgift på leiligheten.

Samtidig har jeg betalt kommunale avgifter fram til jeg flyttet ut i 2015, sier en oppgitt Wiebe-Olsen.

Tragisk sak

Advokat Ola Fæhn hos Forbrukeradvokaten, synes saken er trist.

- Dette er en tragisk sak der alt har gått feil med tanke på at faktisk alle tre beboere i etterkant av kjøpet har funnet så mange mangler ved boligen. Vi mener dette er forhold som selger og megler burde ha oppdaget og informert om før salget, sier Fæhn.

Ifølge eier av første etasje, Kristin Langen, er det skremmende å se hvor svakt man

står som kjøper når boligmarkedet blir et faktum. Alle tre har prøvd saken for både forsikringsselskap og Finansklagenemnda. Sakene er avslått i begge instanser.

Begrunnelsen er at man her ikke kan dokumentere at selger har tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger. Vi ser hvor vanskelig det er å nå fram. Vi har nå hatt advokat hjelp i fem år, sier Langen.

Når det gjelder kjellerleiligheten varsles det imidlertid rettssak mot megler.

Når megler oppgir uriktige opplysninger står han erstatningsansvarlig. Også selger står ansvarlig hvis megler gir feil informasjon, understreker Fæhn.

Romerikes Blad har kontaktet selger av leiligheten. Han

hevder han ikke kjente til at kjellerleiligheten ikke var godkjent som egen boenhet da han solgte. Ut over det ønsker han ikke å kommentere saken.

Burde Wiebe-Olsen oppdaget at det ikke var gitt brukstillatelse eller at leiligheten ikke oppfylte boligkravene da han kjøpte leiligheten?

- Folk flest reagerer ikke på at det står i prospektet at kommunen ikke har gitt tilbake melding på meglers forespørsel om ferdigstøt. Dette vil av mange derimot tolkes som beroligende informasjon om at en forespørsel er sendt. Hadde det vært viktig informasjon tar man for gitt at ikke megler ville solgt før dette var i orden, sier Fæhn.

er forbudt å bo i



- FAKTA**
- Dette må du sjekke før du kjøper**
- **Badet:**
 - - Sjekk spesielt ved dusjen om veggene buler ut noen steder, eller om det er myk vegg.
 - - Studer om det er sorte prikker på overflaten.
 - - Vegglplatene skal ikke berøre gulvet. Er de trukket helt ned kan de sugge til seg vann.
 - - Kan du se nyere fugemasse eller belegg noe sted på badet. Sjekk særlig ved dusj og under badekar. Dette kan skyldes gamle skader.
 - - Kan du se om fugemasse, fliser eller annet belegg løsner eller er sprukne noe sted. Sjekk spesielt i overgangen mellom vegg og gulv.
 - - Prøv å banke på flisene for å høre om lyden er hulere noen steder og eventuelt om du kjenner en svikt når du presser. Dette kan bety at flisene har løsnet.
 - - Sjekk om du kan se fuktighetstegn i taket på rommet under badet og eventuelt på veggene i rommerne rundt.
 - - Slå på dusjen og se om vannet renner ned i sluket.
 - **Kjeller/loft:**
 - - Undersøk om det saltutslag på mur. Dette vises ved hvite områder som smaker salt. Fukt i kjelleren kan tyde på dreneringsproblemer.
 - - Se etter svart og skjoldet panel/treverk eller sorte prikker.
 - - Er det mugglukt eller fuktig luft?
 - - Kan du se om det er løs maling eller blærer.
 - **Elektrisk:**
 - - Skrusikringer viser at anlegget er gammelt.
 - - Hvis sikringene kjennes unormalt varme ut, kan dette bety at kursen er overbelastet.
 - - Ser du noen løse stikkontakter eller brunsvide ledninger.
 - **Bærende konstruksjoner generelt:**
 - - Knirker eller gir gulvet etter noen steder.
 - - Sjekk om vinduer og dører åpnes enkelt.
 - **Utvendig:**
 - - Utvendige beslag skal være utformet slik at fuktighet avvises. Se etter misfarging og sprukket maling på bunnkarm og sprosser.
 - - Mørke områder på vinduet tyder på at vinduet er punktert.
 - - Vann skal føres vekk fra grunnmuren. Terrengtet skal skråne vegg fra grunnmuren.
 - - Se etter avskallet maling og blærer, eller se om en lommekniv gir dypt i treverket.
- KILDE: FORBRUKERADVOKATEN**

BOLIGMARRITT: Svein Wiebe-Olsen bodde i kjellerleiligheten i Jan Steneruds vei i fem år før han oppdaget at boligen ikke var lovlig å bo i.

ALLE FOTO: TOM GUSTAVSEN



BYTTET KLEDNING: Kledningen på huset i Jan Steneruds vei byttes ut etter at det ble funnet asbestplater under utvendig panel.



FLYTTET UT: Reidun Wiebe-Olsen (t.v.), Kristin Langen og Svein Wiebe-Olsen er oppgitt over enorme ekstrakostnader de må ut med i forbindelse med leilighetene i Jan Steneruds vei i Fet.



HULL I PIPA: Oppussingsarbeidene i husets første etasje avdekket brannfelle.