Arbeid på egen bolig



Det er nå ikke lenger så lønnsomt å utføre arbeider på bolig ved egeninnsats.

I en publisert undersøkelse fra Norstad på vegne av Finn.no, fremgår det at de fleste boligeiere i 2011 hadde planer om vedlikehold og oppjustering av sin boligeiendom i 2011.

Hele 22 % av de 1000 som var med i undersøkelsen svarte at de ville bruke mellom kr. 21 000 og 40 000 kroner på oppgradering. Dette inkluderte da også fritidsbolig. 21% av de spurte ville bruke mellom kr. 5.000 og 20.000. 20% ville bruke over kr. 150.000 og hele 8 % ville bruke mer enn en halv million kroner. Nesten ingen av de spurte hadde planer om å ikke gjøre noe som helst (2 %) og 4 % opplyste at de nok ville bruke inntil kr. 5.000.

Undersøkelsen viser at de fleste nå har kommet over tiden med selvpålagte restriksjoner etter den store finanskrisen som oppstod med full tyngde høsten 2008. Utviklingen etter 2011 antas å ha forsterket det undersøkelsen fra 2011 viste.

Det er en særnorsk fenomen å bruke mye penger på bolig. Dette har vel noe med det kalde norske klimaet å gjøre. Det har også vært kultur for at de fleste av oss gjør en vesentlig del av arbeidene selv, eventuelt bruker billigst mulig arbeidskraft.

Strengere regler
Sommeren 2010 ble det innført nye og enda strengere regler for

arbeider på bolig, således er det nå en langt mer omfattende plikt til å søke eller melde fra til offentlig myndighet om arbeider som planlegges. Det er også blitt strengere kontroll og strengere reaksjoner for ulovlige igangsettelser.

Det er et vilkår at arbeidene utføres av godkjente fagfolk og disse vil vite hvilke arbeider som krever melding eller søknad til plan- og bygningsetaten. De autoriserte fagfolkene har på sin side ikke lov til å igangsette arbeidene, uten å forvisse seg om at nødvendig søknad eller melding er ordnet i forkant.

Det er også innført nye regler som i praksis innebærer forbud mot kontant betaling over kr. 10.000,-.

Alle de nye reglene har blant annet som et hovedformål å forhindre svart arbeid her i landet. Konsekvensene av brudd på reglene kan være gebyrer og politianmeldelse med eventuell påfølgende straffereaksjon.

Tap ved salg
En annen viktig konsekvens av brudd på reglene, er at et senere salg av boligen vil kunne gi betydelig redusert salgspris. Strengere regler for takstmenn, pålegger nemlig disse mer omfattende undersøkelsesplikt med hensyn til om arbeid som er utført på boligen både er fagmessig utført og offentlig godkjent.

Dersom du har utført arbeidene selv eller benyttet deg av svarte tjenester, risikerer du at dette gir seg store utslag i taksten som avholdes. Arbeider som ikke er godkjent eller ikke fagmessig utført, gir vanligvis maksimalt stor fradrag i taksten og gjerne høyere enn kostnadene som ville påløpt ved lovlig og fagmessig utførelse.

Taksten må påregnes lagt til grunn av megler ved dennes

prisvurdering, og kjøperne må igjen påregnes å bygge sin budgivning på meglers prisvurdering. Du kan ikke regne med at det på visningen kommer flere mennesker som har selvtillit til å "overprøve" takstmannen eller megleren sin vurdering vedrørende kostnadene med å sette boligen istand på lovlig og fagmessig måte. Husk at det må minst to slike mennesker til for at du skal få positivt resultat fra en budrunde.

Det norske boligmarkedet har utviklet seg fra å være et relativt stort marked for salg av byggplasser, til salg av nesten bare ferdigstilte boliger med høy fagmessig utførelse. De færreste ønsker å kjøpe en bolig hvor det fremgår at noe er usikkert fordi dokumentasjon mangler, ikke er godkjent eller deler av arbeid er utført amatørmessig eller lignende.

Det er som følge av de nye reglene som er innført og innskjerpingene og bevisstgjøringen hos takstmenn og meglere om problemstillingen, all grunn til å anbefale boligeiere å engasjere fagmenn til utførelse av alt arbeid på egen bolig og fritidseiendom. En bør selv bare foreta enklere og lettere tiltak som maling og gulvlegging av tørrom selv, fordi egenutførelse av andre arbeider sannsynligvis medfører redusert markedsverdi av boligen ved et senere salg.