

Polske feil og mangler



Polakker er svært flinke til å arbeide, men det er ikke det samme som at alle som kommer her til landet har den kunnskap som er nødvendig for å utføre håndverk i samsvar med våre byggforskrifter.

*Av advokatfullmektig Morten Stenheim
morten@advokatsylte.no*

Bruk av ufaglært arbeidskraft er en hovedårsak til mangler ved salg av bolig. En skolert utlending kan som kan god byggeskikk i sitt hjemland, er ikke nødvendigvis en god fagarbeider i Norge.

I følge statistikk fra forsikringselskapene oppstår det i etterkant av bolighandler, tvist med bruk av eller kontakt med advokat ved nesten 25 pst av handlene.

Det er solgt i underkant av 20.000 boligeiendommer hittil i år, hvilket utgjør et "oppdragstilfang" til advokatstanden i størrelsesorden 5.000 saker. Dette tilsvarer nesten en sak pr. advokat som er tilsluttet Den Norske Advokatforening.

Gjennomsnittlig kjøpesum per omsetning av bebygde bolig- og fritids- eiendommer, omsett i fritt salg, 2004-2011*. Kvartal, 1 000 kroner



Den gjennomsnittlige verdien eller prisen på bolig som selges for tiden, er ca. 2,5 mill. Gjennomsnittsprisen har steget med nesten en halv million kroner de siste 7 årene. Kostnadene med bruk av advokat har nok steget nesten tilsvarende. En tvistesak som ikke er av bagatellmessig art, vil i verste fall kunne koste over 100.000 kroner. Selv om de fleste har

forsikring som dekker det vesentlige av egne kostnader, så vil det løpe en usikkerhet for den som skulle tape saken.

De fleste tvistesaker ender opp med en kort konsultasjon hos en advokat, eventuelt at advokaten tilskriver den annen part og partene deretter blir enige om en løsning (typiske tilfeller som gjelder hva som skulle følge med boligen og lignende mer bagatellmessige forhold). Det er først og fremst når det avdekkes at det er utført ufagmessige arbeider at det ofte oppstår langvarig advokatbehov.

De aller fleste feil og mangler dreier seg om skjulte feil og mangler ved eiendommen. Et tilfelle som vi ser er stadig tilbakevendende de siste årene, er råteskader nettopp som følge av ufagmessig utførelse av våtromsarbeider for eksempel egeninnsats eller bruk av "polsk" svart arbeidskraft". Vi bruker benevnelsen "polsk" fordi nettopp mur-, maling- og bygningsarbeidere fra polen i stor grad har utført arbeider på boliger i Norge de siste 10 årene og ofte samtidig har utført vvs-arbeider og elektriske installasjoner, uten å være kvalifisert til dette.

Den strenge våtromsnormen med omfattende søknads- og dokumentasjonskrav som ble innført sommeren 2010, antas innebære at det i en periode fremover vil bli færre slike saker. Det er imidlertid varslet at reglene skal opphøre, og da vil mest sannsynlig problemet gjenoppstå på tilsvarende måte. Dette tror vi ikke forbrukeren på sikt vil tene på, tatt i betraktning problemene som oppstår ved bruk av ufaglært arbeidskraft.

Et annet eksempel er bruk av ufaglært arbeidskraft til utførelse av innvendige bygningsmessige endringer, der den ufaglærte også tør påta seg å utføre det elektriske tilleggsarbeidet så som rør i veggger og trekke opp kabel og kople inn mot eksisterende kurser. Dette gjøres naturligvis uten at det registereres i koplingsboks med stempling og annet som i ettertid kan vise hvem som har gjort hva. Et godt råd er at de som kjøper bolig, sjekker hva som står skrevet om utførelse på innsiden av døren til sikringsboksen. Dersom boligen brenner ned som følge av kortslutning som følge av slike ulovlige arbeider, risikerer den uheldige boligeieren å få redusert utbetaling med påstander om å ikke ha vært aktsom nok.

Mange polske murere og malere er blant de flinkeste og raskeste i sin klasse, men de er ofte fra sitt hjemland vant med andre regler for håndtering av

elektrisk anlegg og vvs. Det er i Norge for eksempel ikke tillatt å bare sparkle igjen koplingsbokser med ledninger inni, slik at de blir usynlige. Da vil det senere ikke være mulig å finne ut om det står en boks i veggen, med bl.a. unødvendig risiko for kortslutning (for eksempel ved at det spikres midt inn i boksen ved opphenging av hylle). Det vil også umuliggjøre å benytte eksisterende rørnett til opptrekking av nye eller utskifting av eksisterende kabler.

Vi anbefaler aller som skal kjøpe hus som ikke er helt nytt, å engasjere en egen takstmann eller fagkyndig til å kontrollere/etterforske forholdene ved boligen som gjelder vann og elektriskitet. Dette koster noen tusen kroner, men vil være den en billig forsikring mot senere skade som følge av feil. Bedriftsøkonomisk vil dette lønne seg sett ut fra et risikoperspektiv, ettersom skade som følge av monteringsfeil/feil ved utførelsen ofte vil føre til avkorting i forsikringssummen.

Som vi skrev i en **artikkel** i februar d.a., så er det ikke lenger lønnsomt å utføre inngripende arbeider på egen bolig dersom tanken er å tjene penger på eiendommen ved senere salg. Dersom prisen blir høy som følge av arbeidene, gjenstår uansett det en stor sannsynlighet for at det oppstår en dyr tvistesak i etterkant.

(Denne artikkelen er også publisert bl.a. på våre nettsider **www.advokatsylte.no** og **www.advokatprivat.no** .