

Ufaglært arbeidskraft



Ufaglært arbeidskraft kan virke billig, men er i realiteten svært dyrt i et lengre perspektiv.

*Av adv.flm. Morten Stenheim
morten@advokatsylte.no*

Ufaglært arbeidskraft ved arbeid på bolig medfører ofte at det oppstår reklamasjon ved et senere boligsalg.

Mange får utført arbeid på egen bolig

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

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 igangsettelse. Det er for eksempel ikke lenger tillatt å rive ned et bad for så å bygge det opp igjen, uten at offentlig myndighet er informert og har godkjent dette.

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 selvillit 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 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.



Hos oss får du eiendomsadvokat som er spesialist med over 12 års erfaring. Vi tilbyr bistand i slike saker over hele landet.

Dersom du har behov for en advokat i sak om eiendom, er du du velkommen til å sende oss et **kontaktskjema** eller ringe oss på tlf **22 20 50 40**.



Les mer om boligreklamasjon **HER**.



Våre tjenester:

- Kartlegging og løsning av tvister som gjelder fast eiendom
- Reklamasjon ved kjøp og salg av bolig
- Reklamasjon ved kjøp av håndverkertjenester
- Veiretter og naboforhold
- Odelsrett

Gaselle2012

Vårt fokus på å arbeide med få spesialfelt, kommer våre kunder til gode gjennom at vi oppnår bedre resultater i sakene vi behandler. Dette gir igjen økt vekst for oss gjennom at flere og flere velger å benytte seg av våre tjenester innen eiendomsrett.

Advokatfirmaet Sylte AS ble kåret til gasellebedrift både i 2011 og 2012.