

Våtromsfeil - den vanligste reklamasjonsgrunnen



Feil ved våtrom er den vanligste grunnen til reklamasjon

Av advokat Trond Wåland
trond@advokatsylte.no

Noen feil ved bolig skaper oftere tvist enn andre. Feil ved våtrom er den vanligste av disse.

Det har vært en stor utvikling de siste 10 årene i kvaliteten på takstrapper som benyttes ved eiendomssalg. Dette skyldes også at både banker og eierskifteforsikringsselskap idag krever dette før de inngår et engasjement ved transaksjonen.

Se egen artikkel om dette **her**. Som følge av dette oppdages feil ved boligen nå på et på et tidligere tidspunkt, og oftest før avtale inngås mellom partene.

Det er først og fremst det at takstmenn generelt nå undersøker boligen grundigere, som er den store forskjellen fra situasjonen for 10 år siden. Rapporter i dag mer dekkende om sentrale forhold ved eiendommen, som gjerne kjøper ikke har forutsetninger selv til å få klarlagt uten sakkyndig bistand.

Vanligvis bruker en takstmann mellom 3 og 8 timer på undersøkelse og utarbeidelsen av rapporten. Reisetid kommer naturligvis i tillegg. Dette er en kostnad som må dekkes av selger (gjennom megler), og medfører en tilleggs kostnad ved salget. Det er likevel en billig forsikring for alle parter.

Imidlertid avdekker ikke takstmenn skjulte feil og mangler. Det er således først og fremst slike feil som er de vanlige i dag. Ettersom det nettopp er på våtrom (inni gulv og vegger) at det er vanskelig å avdekke feil, er det ikke overraskende at det nettopp er slike feil som er de vanligst forekommende. Slike feil oppstår ofte som følge av ufaglært arbeidskraft (mangelfull membranlegging, rørlegging, kabel osv). Se også egen artikkel om **ufaglært arbeidskraft**.

De vanligste feilene

Norwegian Broker AS opplyste til det regjeringsoppnevnte takstrappoutvalget i 2009, at feilene som ble rapportert fordelte seg slik:

Bad/våtrom:	30 %
Sopp/råte:	20 %
Drenering:	20 %
Lekkasje tak (oftest pipehatt):	15 %
Selgers/takstmanns feilaktige opplysninger:	10 %
Diverse:	5 %

Protector Forsikring opplyste tilsvarende følgende for sin del:

Vannskade:	27,1 %
Fuktskade:	23,6 %
Andre skadetyper:	17,0 %
Konstruksjon:	11,1 %
Elektrisk anlegg:	10,2 %

Skadedyr/insekter:	3,4 %
Oppvarming, ikke elektrisk:	3,0 %
Rettsmangel:	1,7 %
Forurensning:	1,5 %
Arealsvikt:	1,4 %

Anticimex opplyste følgende:

1. Feil og skader ved bad
2. Feilaktige opplysninger og tilbakeholdte opplysninger
3. Taklekkasjer
4. Drenering med følgeskade (innredede kjellere) (herunder sopp og råte)
5. Loft/takkonstruksjon (kondens, konstruksjon)
6. Terrasser/balkonger (lekkasje, råteskade)
7. Råteskade ellers (yttervegger og krypkjellere)
8. Byggefeil (el-anlegg, ventilasjonsanlegg m.v.)
9. Areal
10. Manglende offentlig godkjenning

Hos oss får du advokat som er spesialist på eiendomsrett. Firmaet har over 12 års erfaring med saker som gjelder bolig og eiendom. Vi yter bistand over hele landet.



Dersom du har behov for en advokat som er spesialist i eiendomsrett er du velkommen til å sende oss et **kontaktskjema** eller ringe oss på tlf **22 20 50 40**. Åpningstider: 08.00 - 17.00 man - fre.



Vår spesialkompetanse:

- kartlegging og løsning av tvister som gjelder eiendom
- reklamasjon ved kjøp og salg av bolig
- reklamasjon ved kjøp og salg av håndverkertjenester
- Nabotvister og veiretter
- Odelsrett

