



[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no) —

**Nasjonalt  
fuktseminar 2017**

TORS DAG 23. MARS 2017 → ULLEVAAL BUSINESS CLASS AS, OSLO

***VANNSKADER  
EN GULLGRUVE FOR ADVOKATER***

**OLA FÆHN**

**Forbrukeradvokaten**

**Tvister om kjøp, salg,  
bygging og leie av bolig  
og forbrukersaker**



# Overskriften for mitt tema

[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no)

---

- Trenger vi en bransjestandard for vannskadeutbedring?
- Litt tam tittel, så vi spritet den opp litt:
- Vannskader - en gullgruve for advokater
- Men vi må jo ha en å angripe – jeg har derfor valgt å kalle mitt innlegg:
- Vannskader - et sugerør for forsikringsbransjen og en gullgruve for advokater.



# Aktørene

[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no)

1. Et uskyldig offer - Forbrukeren
2. Syndebukken = årsaken
  - I seminarets ånd: Klimakrisen
  - I praksis
  - Håndverkeren
  - (useriøse delen av bransjen)
3. Skurken
  - Forsikringsbransjen
4. Helten



Mr. Duck,  
Advocaat





# Håndverkeren

[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no)

---

- Årlig gjør håndverkerne byggetabber for 9 milliarder kroner ifl. Sintef.
- Det antas at ca 80 % av disse byggefeilene er vannskader
- Hvert år meldes det inn ca 100.000 vannskader på folks hjemforsikringer ifl. Finans Norge



# Vannskader ved boligsalg

[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no)

---

- Hver femte boligkjøper reklamerer på mangler ved boligen ifl Forbrukerrådet.
- 1.600 saker pr år havner i domstol/Nemnd
- Jeg har gjort en gjennomgang av 350 rettssaker, som viser at
- 70 % av rettssakene dreide seg om vannskader.
- Mest problemer med: Baderom og drenering

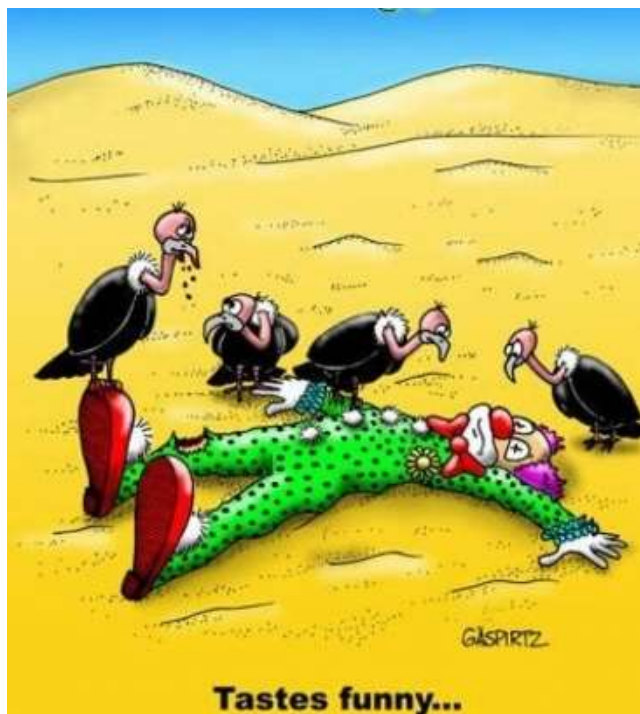




# Forsikringsbransjen

[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no)

- Jeg har valgt et tilfeldig dyr til å representere bransjen.
- Wikipedia: Gribber er åtseletere, og livnærer seg i hovedsak på dyrekadavere. Et typisk trekk ved mange gribber er et skallet hode, uten fjær. Dette er fordi et fjærkledt hode ville bli tilgriset med blod.
- Gribber jakter ofte i gruppe.





# En vannskadesak fra virkeligheten

[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no)

## Vedlegg til salgsoppgaven

Salgsoppgaven er ikke komplett uten vedleggene.  
Kjøper kjøper bolig med disse

### Konklusjon tilstand

Stor eksklusiv arkitekt tegnet enebolig med fine konstruktive detaljer. Boligen er ferdigstillet i 2008, midlertidig brukstillatelse gitt 6/5-2008 og ferdigattest 8/12-2010. Undertegnede har gått gjennom bygningen innvendig og utvendig og har ikke funnet feil eller tilstandssvekkelser ut over normal bruksslitasje over syv år.

### Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Markedsverdi (normal salgsverdi):

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):

Kr 25 000 000

Kr 20 000 000







# Sopp vegger + råte terrasser/bad

[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no)

## Konklusjon

Det er benyttet vindtettingsprodukter med for stor dampmotstand, slik at fukt har blitt stående i konstruksjonen uten mulighet for å kunne ventileres ut. I tillegg har fritt vann blitt stående i det nedsenkende partiet og trukket gjennom vindsperre og videre inn til konstruksjonen.



Foto 4. Soppvekst på undersiden av OSB-plater i etasjeskiller sett fra kjøkken opp mot underside balkong.



Foto 5. Vekst av sopp på OSB-plate og ned på lekt monterert på toppen av bjelke i etasjeskiller under balkong mot kjøkken.



# Utbedringskostnader

[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no)

## Budsjett

	BUDSJETT SUM
Rigg og drift hovedentreprise. Justeres etter kostnader med 8 %	448 692,00
Stillasjer	918 075,00
Rivearbeider - kartlegging av omfang	1 007 600,00
Tømrerarbeider, gjenoppbygning vegger etasjeskiller, søyler balkonger terrasser	1 861 900,00
Murerarbeider	449 275,00
Blikkenslagerarbeider	385 000,00
Malararbeider	319 000,00
Bygningsmessige hjelpearbeider el/rør/vent (5 % av tekniske fag)	45 425,00
EL - Anlegg	246 800,00
Rørlegger arbeider	226 212,00
Ventilasjon	6 800,00
Diversearbeider - Utomhus	142 560,00
Prosjekteringskostnader	0,00
<b>SUM EKS MVA ( inkl. mva er kroner 7 571 674.- )</b>	<b>6 057 339,00</b>



# Forsikringselskapets takstmann

[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no)

Pkt.	Forhold	Beskrivelse	Utbedringskostnad
1	Råteskade ved balkong	Utbedre fuktskader som følge av fukt ved balkong	340 000
2	Bad	De- og remontering av bad i 2. etasje	461 000
3	Fukt i yttervegg	Utbedre fuktskader i yttervegg og taknedløp	980 000
4	Støp ved inngangsparti	Utbedre råteskade i yttervegg ved inngangsparti	38 000
5	Prosjektadministrasjon		100 000
<b>Kostnadsoverslag inkl. mva avr.</b>			<b>1 920 000</b>

- Problem: Det brukes takstmenn med for nære bindinger til forsikringselskapene



# Et annet eksempel fra virkeligheten

[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no)

---

- Eks: Svar fra forsikringssselskapet i en baderomssak: "Det er lang praksis ved utbedring av bad å legge til grunn en pris på 13.000 kr eks mva pr m2."
- Selskapet tilbyr derfor å dekke 60.000 kr av utbedringskostnaden på 130.000 kr.
- To måneder etter at vi er kontaktet betaler selskapet hele beløpet på 130.000 kr.
- I tillegg til diskusjoner om utbedringskostnader, så krangler vi om ....



# Fradrag

[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no)

---

- Har et bad 10 års levetid og drenering 20 år?
- Eks fra rettspraksis (LB-2004-55104): kr 400.000 i utbedring for 21 år gml drenering.
- Forsikringssselskapets viser til Byggforsk og uttaler at: "Entydig rettspraksis viser at boligkjøperen har risikoen for feil ved dreneringen etter et så langt tidsrom som 20 år."
- Lagmannsretten: "dreneringen rundt den omtvistede eiendom skal normalt ikke behøves å skiftes ut før etter minst 60 år... fradrag på kr 20.000 for standardheving.»



# Omfang

[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no)

---

- Forsikringssselskapenes konsulenter lar være å åpne konstruksjonen for å spare kostnader.
- I mellomtiden vokser muggsoppen under gulvene
- I følge Mycoteam har ”En ukes tid har vist seg å være en praktisk grense for når vannskader er utviklet så langt at det er behov for tiltak. Dette gjelder uansett vannkilde”.





# Delutbedringer

[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no)



- Hele badet eller dusjkabinett?
- Hele badet eller utskifting av enkeltfliser?
- Hele gulvet eller bare gulvbordene med fuktskade?
- Ny drenering eller betongtett?





# Advokatene

[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no)

---

- Til slutt skal jeg presentere heltene i mitt innlegg.
- Takket være heltene får gribbene motstand når de for eksempel vil skifte ut enkeltfliser på en tvilsom måte





# Eksempler fra rettspraksis

[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no)

---

- Lagmannsretten (LB-2003-10061)  
”en lokal utbedring i form at et dusjkabinett eller at det foretas en utbedring i våtsonen ved skifte av deler av gulvet og veggene er ikke tilfredsstillende”.
- Lagmannsretten (LB-2002-77)  
”smøre-membran over eksisterende fliser, og deretter et nytt lag fliser ville ikke ha vært forsvarlig i dette tilfellet”.



# Resultatet

[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no)

---

- Hva ble resultatet i disse dommene?
  1. Forbrukeren fikk kr 80.000 og 160.000 i saksomk.
  2. Forbrukeren fikk 100.000 og 130.000 i omk.
- Hvem vant?
- Forbrukeren eller advokaten?



# Trenger vi en bransjestandard?

[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no)

---

- Det er avhengig av hvem du spør
- Forsikringskunden vil si ja – fordi han sikres en minstestandard
- Den seriøse delen av håndverkerbransjen vil si ja - fordi da blir konkurransevilkårene like
- Forsikringssselskapene vil si nei – fordi de da hindres i å krangle om felleoppgjør
- Advokatene vil si nei – fordi de da hindres i å krangle



# ... og er det noe vi advokater liker

[www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no)

- så er det å krangle for å tjene mer penger
- Takk til alle useriøse håndverkere, klimakrisen og kranglete forsikringselskap
- **TAKK FOR MEG!**



## Forbrukeradvokaten

Tvister om kjøp, salg,  
bygging og leie av bolig  
og forbrukersaker

