

### ***Bygningsplejeordningen***

Ejendomsmægler kæden home har som tillæg i Berlingske Tidende den 20. oktober 2002 bragt følgende indlæg om Bygningsplejeordningen:

***Det om Bygningsplejeordningen beskrevne bliver nu udført af Husets Konsulenttjeneste, som det fremgår af denne hjemmeside.***

### **HJEMMESLØJD I BOLIGEN KAN KOSTE DYRT**

*Af journalist Søren Prehn.*

*Gør-det-selv-arbejde i boligen skal laves ordentligt, ellers kan det ende med at blive en dyr fornøjelse, når huset skal sælges.*

Mandetyper kommer og går: Den hårde, den bløde og den intellektuelle. Men én type som stædigt holder ved, er gør-det-selv-manden, der stadig raser videre på fuld kraft rundt om i indkørsler, baghaver og huse. Resultatet er nye legehuse, carporte, udestuer, terrasser og ikke mindst en god portion stolthed.

Men der kan være visse bivirkninger forbundet med denne mandetype. Hvert år er der f.eks. 31.000 som henvender sig på skadestuen med forslåede tommelmænd, maling i øjet og andre småskader efter at have været i nærkontakt med hammer, motorsav og vinkelsliber.

Derudover kan der også opstå alvorlige skader på pengepungen, når huset skal sælges, fordi den nærmeste familie ikke har været *helt* ærlige, når de har rost farmands hjemmebyggeri – det er den nye køber til gengæld. Og det mærker ejendomsmæglerne.

- Hvis gør-det-selv-arbejdet ikke er lavet ordentligt, så trækker det ned i prisen, og det kan være svært at sælge, fortæller kommunikationschef i home, Preben Merrild Angelo.

Samtidig viser nylig afsagte domme en strammere kurs overfor den del af gør-det-selv-folket, der ikke følger byggeforskrifterne, og som "glemmer" at fortælle sandheden, når huset skal sælges.

- Tendensen har tidligere været ikke at lade sælger "bløde" særligt meget, men lige nu oplever vi en skærpelse af kravene hos domstolene, fortæller advokat Henrik Høpner, som er formand for Danske BOLIGadvokater med ekspertise indenfor boligrådgivning.

Han refererer blandt andet til en dom, hvor en selvbygger-sælger måtte betale 90 procent tilbage af købsprisen, og Henrik Høpner tror, at der fremover vil blive krævet øget ansvar fra sælgers side.

- Boligpriserne er steget gennem de senere år, derfor er der også højere forventningskrav fra køberens side. Man har simpelthen krav på sandheden om husets tilstand såsom: Hvem har lavet elektricitet, toiletter, rør og hvem har malet stuen? Der er jo forskel på kvaliteten af det udførte arbejde om det f.eks. er den professionelle maler eller gør-det-selv-manden, som har svunget penslen, understreger Henrik Høpner.

I dag har sælger det, der kaldes loyal oplysningspligt, hvor han før hussalg skal fortælle alle relevante oplysninger, hvis han har lavet større indgreb såsom at have revet vægge ned eller rodet med elektriciteten.

Henrik Høpner foreslår derfor, at boligejere fører en slags logbog, hvor man skriver ned, hvem der har lavet hvad i huset, lige fra malerarbejde til VVS arbejde.

- Liberaliseringen af hvad boligejerne efterhånden må pille ved i deres hjem har betydet en generel dårligere standard.

## Hjælp udefra

Men nu er der hjælp at hente til ”amatørerne” hos en ny konsulenttjeneste, Bygningsplejeordningen, der består af 60 arkitekter og ingeniørfirmaer, som rådgiver boligejere omkring reparationer og vedligeholdelse af hjemmet. Hensigten med ordningen er at give den enkelte husejer et overblik over ejendommens tilstand – teknisk såvel som æstetisk.

- Det er ikke altid lige kønt det hjemmearbejde, som bliver lavet, og der er mange ”tikkende bomber” rundt omkring i de danske huse, fordi arbejdet ikke bliver gjort ordentligt. Det kan være den revnede flise i badeværelset, som kun nødtørftigt bliver repareret, så vandet løber ind bagved og laver skader, fortæller sekretariatschef Kurt Rosenkrans Høyer. Bag ordningen står de to foreninger ”Bevaringsværdige Bygninger, BB” og ”Bygnings Frednings Foreningen, BYFO”. Sammen med husejeren gennemgår konsulenterne boligen fra kælder til kvist. Der bliver så lavet en vedligeholdelsesplan med prisoverslag, hvor der står, hvad der skal repareres, hvordan og i hvilken rækkefølge. Så kan husejeren vælge at lave det selv eller hyre en professionel håndværker.

- Det er vigtigt at få en nøgtern prioritering uden for mange følelser indblandet. Typisk vil en ny ejer starte med at bygge et moderne badeværelse, men måske er borebille-bekæmpelse vigtigere frem for noget andet. Prioriter pengene ordentligt, for det betaler sig i sidste ende, understreger Kurt Rosenkrans Høyer.

Boligejeren betaler et engangsbeløb på ca. 9.000,- kr. excl. moms for et mindre parcelhus for at få en beskrivelse af huset og en oversigt over, hvad der skal laves og hvordan. Man kan så senere betale for at få et opfølgingsbesøg, hvilket er en god ide, hvis man laver gør-det-selv-arbejde. Ved besøget checkes det, om vedligeholdelsesarbejdet er gennemført og lavet korrekt, om der er opstået nye problemer, og hvordan de i givet fald bør afhjælpes. Alle kommentarer og bemærkninger samles i et omfattende tilsynsnotat, som er en del af Plejereporten. Hver tilsluttet husejer får også sin egen medlemshjemmeside. På den måde sikrer Bygningsplejeordningen, at husejeren har et optimalt overblik over bygningens tilstand og dens vedligeholdelse – fra år til år. Og det er en fordel når huset skal sælges.

- Bygningsplejeordningen er en form for garantibevis på en god og sund bygning. Det er ligesom at have en servicebog på sin bil, så den næste køber kan se, at den har været regelmæssig til eftersyn.

Allerede nu har mange husejere henvendt sig.

- Vi kan mærke, at mange familier prioriterer anderledes i dag. Den nye generation af boligejere lægger mere vægt på det arkitektoniske udtryk end den ældre generation.