

# Vi pynter for milliarder, men lar huset råtne på rot



Nordmenn bruker hvert år milliardbeløp på boligene sine, men mangler kunnskap om hva som er lønnsom bruk av oppussingskronene.

Publisert: 22.08.2013 09:10 | Sist endret: 22.08.2013 09:19 Av: Byggeindustrien |

SINTEF Byggforsk har kartlagt feil og mangler i ca. hundre hus bygget på 1980-tallet, og samtidig sett på hvilke utbedringstiltak eierne har prioritert. Funnene viser at færre enn én av ti huseiere bruker pengene sine på nødvendig utbedring. I stedet koster vi på oss mer praktiske løsninger og estetisk oppgradering.

## Verst på badet

De fleste skadene i undersøkelsen var i bad og vaskerom, og skadene var mest omfattende på de badene som var renoverert. Over halvparten av boligeierne i undersøkelsen hadde pusset opp minst ett bad, men det var ikke alltid gjort etter boka.

– I flere tilfeller ble nye fliser lagt rett oppå gammelt gulv, uten at det ble lagt membran eller skiftet sluk. Slike gjør-det-selv-løsninger forbedrer ikke husets tekniske tilstand, og lønner seg ikke på sikt, sier forskningsleder Birgit Risholt ved SINTEF Byggforsk.

## Overser kjelleren

Differansen mellom antall skader og antall utbedringstiltak på kjellere og grunnmur er det mest oppsiktsvekkende funnet i undersøkelsen. Færre enn én av ti hadde utbedret påviste skader i kjelleren.

– Manglende fuktsikring og drenering er årsak til fukt i vegger og gulv mot grunnen. Er kjelleren innredet, kan det ta lang tid å oppdage skadene, og utbedringen kan bli svært kostbar, advarer Risholt.

## Vedlikeholder fasaden

Undersøkelsen viser ingen sammenheng mellom hvor mye som er investert i oppgradering og hvor mange feil og skader som er registrert på huset. Selv i hus som har påviste skader på konstruksjonen, velger altså mange å bruke pengene på nye overflater. Det er like sannsynlig at et hus som fremstår som moderne og oppusset har feil og mangler, som dersom huset ikke har blitt pusset opp i det hele tatt siden byggeåret.

**Stol ikke på takstrappen**

En huskjøper uten byggfaglig kompetanse er helt avhengig av en takstrappreport når hun skal vurdere tilstanden til huset. Men vær obs, det viser seg nemlig at rapportene er mangelfulle og av svært varierende kvalitet. Taksmenn vurderer samme type skader ulikt, og takstrappreportene fokuserer ofte på innvendige overflater som kjøperen uansett er i stand til å vurdere selv. SINTEF Byggforsk anbefaler boligkjøpere å kreve tilstandsrapport – en verditakst sier for lite om boligens tekniske tilstand.

**Undersøkelsesplikt**

Boligselgere har plikt til å informere om feil og mangler, men som kjøper har du også en egen undersøkelsesplikt. Ikke alle har mulighet til å ta med fagfolk på visning.

– Vi anbefaler derfor at kjøpere undersøker boligen grundig selv, og leser salgsdokumentasjonen nøye, sier Risholt.

Studien inngår i Birgit Risholts ph.d.-avhandling "Zero energy renovation of single family houses".

---

Alt innhold er opphavsrettslig beskyttet © Byggeindustrien