

Private risikerer at miste tusindvis af kroner uden byggerådgiver

Vi glemmer at sikre os selv i byggeprocessen - husk kontrakten og tag en professionel med på råd, siger bygningskonstruktør, Pernille Emborg

Den professionelle bygherre kunne aldrig drømme om ikke at have en rådgiver ved sin side, når der skal lægges store summer i et byggeri eller en renovering.

Men den private bygherre poster gerne flere millioner kroner i sit drømmehus uden egentlig at vide, hvordan han er sikret for fejl, mangler og forsinkelser, om byggeriet lever op til gældende lovkrav og om den pris, han har aftalt med entreprenøren, holder i sidste ende.

Vi som private er simpelthen for dårlige til at sikre os selv og ender med at stå i ubehagelige situationer, der koster frustrationer og måske tusindvis af kroner.

- Igennem mine år som bygningskonstruktør har jeg set lidt af hvert. Man får erfaring med "klamphuggerne". Jeg har haft frustrerede mennesker i røret, der ligger søvnløse om natten, fordi de havde regnet med, at en renovering skulle koste en halv million - og så lød regningerne nærmere omkring en hel million. Derfor er det vigtigt, at man sikrer sig og får en god rådgiver med inden, under og efter byggeriet, siger Pernille Emborg, der driver rådgivningsvirksomheden K-konsult.

Pernille Emborg har 16 års erfaring fra byggebranchen, heraf 10 som projektleder, og har gennem årene set et hav af byggepladser - på entreprenørens side. Nu sidder hun på den anden side af bordet og rådgiver bygherren. Og hun oplever, at selvom en rådgiver kun koster få procent af den samlede byggesum, så spares rådgiveren væk. Mange bygherrer mener, at de simpelthen ikke har råd.

- Min erfaring siger mig, at 9 ud af 10 private ikke vælger en rådgiver. Men har man råd til at lade være? Man bygger gerne for en million kroner uden at ofre penge på de få procent en byggerådgiver koster i den samlede byggesum, siger Pernille Emborg og fortsætter:

- En god rådgiver tjener sin løn hjem i sparede ekstraudgifter og frustrationer ...

Husk kontrakten

Typisk begår bygherre den fejl, at der er indhentet et tilbud på en opgave - men man tegner ikke en kontrakt med entreprenøren.

- Mange tror, at et skriftligt tilbud er "godt nok". Men tilbuddet fortæller ikke i detaljer, hvad der egentlig er aftalt. Kontrakten er vigtig for at sikre sig, at der ikke opstår misforståelser, siger Pernille Emborg og understreger, at man selvfølgelig kan skyde gråspurve med kanoner. De små opgaver som udskiftning af en dør behøver ikke en kontrakt. Men større renoveringer gør.

- Indhent mindst tre tilbud, gerne flere. Sørg desuden for at udlevere en skriftlig oversigt over, hvilket arbejder tilbuddet skal indeholde. Ellers er det ikke muligt at sammenligne to tilbud, da en mundtlig gennemgang med håndværkerne aldrig er ens hver gang, siger Emborg.

Men man skal ikke kun tage sig i agt for "klamphuggere", som de eksempelvis er udstillet i TV2's program "Klamphuggerne". Selvom man har fat i et stort firma med et godt renommé, skal papirarbejdet være i orden.

- Bygger man et typehus, vil man ofte blive præsenteret for en gennemarbejdet standardkontrakt. Men det er *entreprenørens* forsikring. Til hans fordel. Hvem siger, at den lever op til de krav, bygherre bør stille? Står der, at entreprenøren får dagbøder, hvis ikke arbejdet er færdigt til tiden? Hvor mange penge kan bygherre tilbageholde, hvis der er mangler på byggeriet ved aflevering? Man skal ikke forvente, at man selv kan overskue de mange detaljer. Det er en kæmpe proces at bygge og bygge om. Så sørg for at have en professionel med på *jeres* side. En, der taler entreprenørens sprog, siger Pernille Emborg. Hun oplever også, at parforholdet lider under byggeprocessen. Specielt, hvis der pludselig opstår en økonomisk uholdbar situation.

Pernille Emborg har erfaring for, at bygherre kan finde det svært at følge med i de tekniske detaljer samt, at konfliktskyhed ofte er årsag til, at fejl ikke påpeges og rettes. Og at de rette krav til håndværkerne ikke stilles. Og hun får opbakning af Karen K. fra Hillerød, der for nylig har bygget nyt hus:

- Det har givet os en meget høj grad af tryghed at have en uvildig teknisk rådgiver, der selv har prøvet at sidde på den "anden side af bordet". Det er nu anden gang, at vi har været involveret i et husbyggeri, og vi ved derfor, hvor vigtigt det er at have sin egen rådgiver med under kontraktforhandlingerne til at følge byggeriet og endelig til selve mangelgennemgangen og afleveringsforretningen. Det er vores erfaring, at de penge, man bruger på sin egen tekniske rådgiver, er givet godt ud - og for os har det betydet, at vi kan sove trygt og roligt i vores nye dejlige hus, siger Karen K.

Private bygherrer påpeger også, at det som lægmand kan være svært at gennemskue de tekniske forhold under byggeriet. Og at en rådgiver betyder en mere ligeværdig forhandling ...

Læs mere: www.k-konsult.dk.

Gode råd:

- Indhent mindst tre tilbud.
- Udlevér oversigt over opgavens detaljer til entreprenøren, så tilbuddene kan sammenlignes.
- Hav alle aftaler på skrift.
- Lav altid en kontrakt.
- Lav en tidsplan.
- Hav kontrakt på at entreprenøren får dagsbøder, hvis ikke tidsplanen overholdes.
- Tilbagehold 25 % af prisen på byggeriet, indtil alle fejl er rettet.
- Og husk: Lyder et tilbud for godt til at være sandt, så er det for godt til at være sandt.

Ramme:

”Det var som om, vi havde udstedt blankochecks...”

Ægteparret Philip og Vicky havde arvet en pose penge og besluttede sig for at bygge køkkenet om. De gamle skabe røg ud, og drømmen om et nyt køkken skulle realiseres.

Et stort projekt med: Nyt elementkøkken, ny belysning, nyt gulv og gulvvarme i stedet for varmeapparater. Køkkenet skulle gøres større og en trappe skulle lukkes af og renoveres. Den gamle bagindgang skulle ændres til hovedindgang. Alt i alt et kæmpe projekt for familien.

- Vi hyrede en arkitekt, en ingeniør, en tømrer, en murer, en blikkenslager og en elektriker. Og det var os selv, der skulle jonglere med at styre alle disse mennesker. Alene dét var en stor opgave. Dertil kunne vi jo ikke tage fri fra arbejde i tide og utide for at følge byggeriet og overvåge byggepladsen...

- Håndværkerne blev tit uenige om, hvem der skulle arbejde hvornår. Og det var som om, vi havde udstedt en blankocheck til dem alle. Det endte med et nervesammenbrud og verdens dyreste køkken. Tilbudsrammen blev sprængt igen og igen, og til sidst kunne vi simpelthen ikke overskue det. Vi fik fat på en privat rådgiver – det skulle vi bare have gjort fra starten ...

Til pressen: Yderligere oplysninger fås hos Pernille Emborg, tlf. 42 60 40 56 eller emborg@k-konsult.dk.