

# Slarv i fastighetskötsel

**Under de senaste sjuttio åren har utvecklingen av byggnadsmängden i Finland varit enorm. Sedan 1930-talet har volymen byggnader mångdubblats. Under de senaste trettio åren har byggvolymen fördubblats. Finland har varit ledande inom nybyggnadet i Europa under väldigt många år.**

- Följderna av att det byggts så intensivt i Finland har i många fall varit allvarliga, konstaterar arkitekt Bengt-Vilhelm Levón från Helsingfors. Det har bland annat lett till den felaktiga uppfattningen att det är jobbigt att bygga hus men när det är färdigt så är problemen över. När det är färdigt är det bara att "ha hus".

- Det skulle vara mycket viktigt att man upptäcker att det är brukstiden för husen som är det intressanta. Det som vi i Finland måste uppmärksamma mer än tidigare är den teknik som används då man reparerar och gör ombyggnader. Det är här uppfinningsrikedom och nya idéer behövs.

## Bilen intresserar mera

Arkitekt Levón konstaterar att det finns många som vet betydligt mer om sin bil och dess skötsel än vad man vet om de betydligt mer värdefulla husen. Här är det orsak att höja ett varningens finger.

- I hus som är hundra år gamla har man använt sig av metoder som gör att man ser vad som håller på att gå på tok, säger arkitekt Levón. Det är helt klara saker som en byggkunnig person kan åtgärda. Men när vi har att göra med nya byggmaterial som tvättbetong eller modern ventilations-

utrustning så behövs det experter för att påvisa skador och brister. Då kan det vara enklare att låta bli att använda experter och istället låta husen förfalla. Det finns hus som är 35-40 år gamla och redan i behov av mycket grundlig reparation. Det är en följd av grovt slarv i fastighetsunderhåll.

- Samtidigt har också byggbranschen tagit risker. Man har valt metoder som inte varit tillräckligt utprovade, man har inte varit kunnig och man har inte vetat. Man har inte heller utvecklat metoder att mäta det som inte syns.

## Kunskap behövs

Arkitekt Levón anser att det är mycket viktigt att hus- och lägenhetsägare blir kunniga och krävande. Först då får man kvalitet i byggandet och i synnerhet i renoveringsbyggandet.

- Det är ibland nästan makabert att vara med om diskussioner när yrkesfolk diskuterar med lägenhetsägare om hur rörstammar skall bytas eller ventilation skall förnyas. Byggbranschen tar oftast inte i beaktande att det är fråga om lokalteter som används, någon bor i huset eller i lägenheterna. Byggarna struntar i vad konsumenten får stå ut med.

- Vem skulle gå med på att föra bilen till en verkstad där reparatören konstaterar att allt blir säkert bra. Hämta bilen om

två månader, fakturan kommer senare. Ingen bilägare skulle vara nöjd med en sådan "service".

## Regelbunden uppföljning

Som fastighetsägare kan man med förhållandevis enkla medel regelbundet följa med och observera olika händelseförlopp.

- Det finns numera till exempel billiga fuktdektorer som man kan köpa och placera där man tycker att det finns riskmoment. Platser där man kan sätta fuktdektorer är under diskmaskinen eller i något hörn i källaren. Mätaren får alltid finnas där, den fungerar på samma sätt som en brandvarnare, den tjuvar till då det behövs. De här nya fuktmätarna är batteridrivna och inte så dyra.

- Vi måste göra hälsodiagnoser på våra hus med mycket större omsorg och oftare än hittills. Våra hus borde helt enkelt på läkarundersökning. Så länge man inte har problem gör man bara mätningar av olika slag. Då man misstänker allvarligare skador måste naturligtvis provbitas tas.

## Behov av sund planering

Vid en renovering lönar det sig att noga överväga vad som egentligen behöver göras. Om man förnyar avloppsledningar finns det ingen orsak att byta antenner eller elledningar. Eller då man förnyar vattenledningar behöver man inte nödvändigtvis förnya avloppsledningarna.

- Det finns exempel på renoveringar där bankerna sagt att desto

större renovering, desto förmånligare lån. Samtidigt har de stora byggnadsfirmorna inget emot att renoveringsmassan ökar. Att byta värmebatteriventilerna kan vara förståeligt. Men för en byggnadsfirma är det ingen stor grej. Byggnadsfirman vill ofta göra mycket på en gång. Kanske byta avloppsrör och badrumsinredningar, elledningar och antenner när man ändå måste flytta bort p.g.a. att vattenledningarna byts.

- Ingen skall behöva flytta bort för att man byter t.ex. vattenledningar. Jobbet tar inte alltför lång tid per bostad. Det är alltså mycket viktigt att alla hus- och lägenhetsägare är uppmärksamma, informerade och på alerten.

