



Februar 2020 har budt på rekordstore mængder nedbør. Flere steder i Jylland har vandmasserne voldt beboerne store problemer, som f.eks. her i Silkeborg. Arkivfoto: Finn Frandsen

# Boligkøbere bekymrer sig om klimaet

Oven på en historisk våd vinter, der har sat mange husejere skakmat, er klimaet nu for alvor noget, som bekymrer fremtidige huskøbere. Det kan være uoverskueligt for købere at finde ud af, om drømmehuset i fremtiden ender med vand i kælderen. Alligevel afviser ejendomsmæglerbranchen at få klimasikring på tilstandsrapporten.

KIRI KIM LASSEN

**K**nædybt, brunt vand der, hvor børnenes fodboldbane ellers plejede at være. Kælderrum fulde af spildevand fra et overbelastet kloaksystem og desperate husejere bevæbnede med pumper og sandsække, der prøver at dræne deres matrikler fra de store mængder vand fra åer, søer og vandløb, som er løbet over deres bredder.

Alt imens regnen har silet ned i noget, der føles uafbrudt hele vinteren. Det har længe været attraktivt blandt danskerne at bo ud til vand, og ofte er havudsigt også det, der kan presse salgsprisen et nøk længere op i forhold til nabohusene, der ligger i anden parket. Men i fremtiden kan huse, der ligger tæt på hav, sø og åløb blive sværere at komme af med.

»Den her ekstremt våde vinter har været et wake up call for rigtig mange mennesker, for pludselig er det også husejere, som aldrig har haft vand på grunden før, der er hårdt ramt. Det bekymrer selvfølgelig potentielle huskøbere, og i grunden er det ret banalt, for der er jo ikke nogen, der har lyst til at poste deres surt optjente sparepenge i et hus, der er i risikozonen for at stå under vand i fremtiden,« siger Søren Gram, der er ph.d. og seniorprojektleder i spørgsmål om



Interessen for de kystnære boliger og sommerhusområder lige ud til vandet, forventer jeg, vil falme, i takt med at vandet viser mere og mere tænder.

**Søren Gram, ph.d. og seniorprojektleder, Teknologirådet**

klima- og samfundsudfordringer ved fonden Teknologirådet.

Derfor er huse tæt på vand ikke nødvendigvis det helt store trækplaster på køberne for tiden, og flere ejendomsmæglerkæder melder om, at klima er noget, der fylder meget mere i huskøbernes bevidsthed end tidligere. Det billede kan de nikke genkendende til hos Danske Ejendomsmæglere, fortæller kommunikationschef Thomas Le Dous.

»Klimasikring er helt sikkert kommet på dagsordenen hos køberne, og det er noget, der bliver spurgt ind til på lige fod med energiforbrug og tilstandsrapport, når folk er ude til fremvisninger. Folk er meget interesserede i, om der er en historik med vand og oversvømmelser, men det er umiddelbart ikke noget, der endnu påvirker det generelle boligsalg. Men det fylder helt sikkert mere, for ingen ønsker jo at se deres drømmebolig oversvømmet i den nærmeste fremtid,« siger han.

## Køber skal læse på lektionen

Allerede nu findes der sager herhjemme om husejere, der har fået nedjusteret vurderingen af deres boliger på grund af risikoen for flere over-

svømmelser i fremtiden. Blandt andet skrev Kristeligt Dagblad om en familie fra Kalundborg, der fik sat deres grund- og ejendomsvurdering ned med hele 35 pct., hvilket var et nedslag på 1,2 millioner kroner.

Begrundelsen byggede på, at haven og huset kunne blive oversvømmet af fjorden ved stormflod. Fremover kommer sager som denne heller ikke til at stå alene. Derimod vil man komme til at se mange flere af dem, mener Søren Gram fra Teknologirådet.

»Interessen for de kystnære boliger og sommerhusområder lige ud til vandet, forventer jeg, vil falme, i takt med at vandet viser mere og mere tænder. Og det vil nogle husejere kunne mærke på økonomien, hvis de ikke kan komme af med deres hus, eller hvis det falder i pris på grund af placeringen,« siger Søren Gram.

Men hvor udsat husene eller bygningerne reelt er, kan være en uoverskuelig opgave for både ejere og fremtidige købere at finde ud af. Derfor efterlyser han også meget mere gennemsigtighed. Som det er nu, findes der en stribe hjemmesider, hvor man kan undersøge, om en given bolig

Fortsættes ►





Der er udsigt til, at vi får et vådere vejr de kommende år, og det får både boligejere og -købere til at have fokus på klimasikring af huse. Foto: Colourbox

► bliver ramt, hvis vandet stiger, så åer, fjorde og søer går over deres bredder. Blandt andet Bolius' "Vandet kommer", hjemmesiden dingeo.dk og værktøjet "Havvand på land" giver et hurtigt overblik over risikoen for oversvømmelser i lokalområdet.

Men ét er, hvad fremtiden måske bringer, noget andet er, hvordan historikken for hændelser i et nabolag er. Har der været oversvømmelser før? Hvor mange gange og hvilke huse på vejen har været ramt? Det er spørgsmål som disse, og de er ikke lige sådan at finde ud af, fortæller Søren Gram.

»Som det er nu, er det især forsyningsselskaberne og forsikringsselskaberne, der har det store overblik, og som borger har du ikke en kinamands chance for at få fat i den slags information,« siger seniorprojektlederen, som mener, at kommunerne ville kunne gøre en stor forskel i den forbindelse – bl.a. fordi det er dem, der i første omgang har givet byggetilladelserne.

»Man bør i langt højere grad systematisk indsamle data om oversvømmelser og skader i et område, så det er muligt for borgerne at tilgå disse informationer, for eksempel i forbindelse med et huskøb,« siger han.

#### Klimatilpasning for alle

Det er dog ikke kun i forhold til et nabolags oversvømmelseshistorik, at Søren Gram efterlyser større gennemsigtighed. Også når det kommer til klimatilpasningsplanerne for, hvordan man fra kommunal side i fremtiden vil sikre, at et område ikke skyller væk eller bliver ved med at blive generet af stigende vandstand, er det en god idé, hvis informationerne er mere tilgængelige for offentligheden.

Allerede nu er der fuld gang i klimasikringsprojekter rundt om i landets kommuner for at sikre boligområder, natur eller steder, der har



Det er egentligt ikke så anderledes, end hvis man sælger et hus med et utæt tag, som skal skiftes ude i fremtiden, og man vedlægger et tilbud og et overslag på en pris på det.

**Thomas Le Dous,**  
kommunikationschef,  
Danske  
Ejendomsmæglere

stor kulturel og økonomisk værdi. Om der så er tale om flere grønne områder inde i byerne, der kan suge regnvand, højere diger eller underjordiske rørledninger, som leder regnvandet uden om folks kældre og ud i vandet.

Men selv om der er fuld gang i klimatilpasningsplanerne, er det ikke alt, der bliver beskyttet.

»Folk tror, at alt skal beskyttes, men sådan kommer det ikke til at være, for der er nogen steder, hvor det ikke kan svare sig økonomisk eller simpelthen ikke er hensigtsmæssigt på længere sigt,« siger Søren Gram.

Han så gerne, at planerne blev meldt klart ud, så folk ikke investerer deres penge i boliger i de områder eller får vedligeholdt eller restaureret dem yderligere.

»Det er en super upopulær beslutning og udmelding, og det er måske derfor, kommunerne hellere vil blive ved med at lave kortsigtede klimaalpøsløsninger i stedet for at melde rent ud,« fortsætter han.

#### Forventer dokumentation

Alle husejere bliver nødt til at vænne sig til, at der kommer mere vand, og at fremtiden for nogle husejere bliver mere tørskoet end for andre. Hos Danske Ejendomsmæglere er de enige i, at man som fremtidig huskøber gør kloget i at læse på lektionen og spørge ind til tidligere hændelser i nabolaget og undersøge, hvilke klimatilpasningsplaner der er for området.

Men hvis et hus ligger udsat, mener kommunikationschefen Thomas Le Dous ikke, at man som husejer skal frygte ikke at kunne komme af med det.

»Det kan godt være, at man i en salgssituation ikke selv har fået foretaget de nødvendige forebyggende klimasikringer eksempelvis dræn og højvandslukke på huset endnu, men så kan man

som sælger indhente tilbud, man kan fremvise for potentielle købere,« siger Thomas Le Dous og fortsætter:

»Det er egentligt ikke så anderledes, end hvis man sælger et hus med et utæt tag, som skal skiftes ude i fremtiden, og man vedlægger et tilbud og et overslag på en pris på det. Og ellers er der også mulighed for et prisafslag i salgsprisen, så der er penge til at få det lavet.«

Sidste år viste Codans årlige vejrundersøgelse af danskernes forhold til klima, vildt vejr og skader også, at hele 73 pct. af boligkøbere lægger vægt på, at der er lavet forebyggende tiltag mod ekstremt vejr på en bolig.

Undersøgelsen er udarbejdet af analyseinstituttet Epinion, som har spurgt 1,231 repræsentativt udvalgte boligejere. Her blev boligkøbere bl.a. også spurgt til, om de mente, at der i forbindelse med en bolighandel skal indgå dokumentation af, hvordan boligen er klimasikret – til det svarede 6 ud af 10 ja.

Som sælger har man en pligt til at oplyse, hvis der har været vejrrelaterede skader på huset i tilstandsrapporten, men at klimasikring ligefrem skal være en veldokumenteret særskilt del af et boligsalg, afviser Thomas Le Dous fra Danske Ejendomsmæglere.

»Udfordringen er, at skal der være sådan en dokumentation på plads for eksempel som en del af tilstandsrapporten, så bliver det dyrere at sælge sin bolig. Nu er tilstandsrapporten en frivillig ordning, men hvis det bliver dyrere, fordi man skal have flere eksperter ud at vurdere sit hus, er der en risiko for, at flere fravælger den, og så er vi lige vidt,« siger han og fortsætter:

»Oven i det er der mange boliger, som ikke er i fare for at blive oversvømmet lige med det samme, og dem kan man heller ikke pålægge en dyr ekstra omkostning, som ikke har relevans for deres bolig.« ■