

## Trin 12: Få styr på fejl og mangler

Når huset står færdigt, indkalder byggefirmaet til et møde, hvor man sammen går huset igennem fra A til Z. Det kaldes en afleveringsforretning. I dette kapitel ser vi på, hvad du som køber skal være opmærksom på, når de næsten uundgåelige fejl og mangler ser dagens lys.

### DE IRRITERENDE MANGLER

Fejl og mangler ved et byggeri kan næsten ikke undgås. Det er naturligvis et stort irritationsmoment at opdage, at varmen ikke fungerer, eller at der er utætheder, revner eller lignende i ens flotte kommende hjem. Ofte volder det ikke problemer at få byggefirmaet til at få manglerne ud af verden – uden at sende en ekstraregning.

Problemet opstår derimod, hvis parterne er uenige om, hvad der er en mangel, og hvad der ikke er en mangel. Sammen med sin boligadvokat må husejeren prøve at finde en udvej. Løsningen kan være, at en sagkyndig vurderingsmand foretager et syn og et skøn. Læs mere om definitionen på mangler senere i kapitlet.

### BYGGEFIRMAETS ANSVAR

Som udgangspunkt må byggefirmaet stå til ansvar, hvis det nye hus ikke er fejlfrit. Ansvarer er langt strengere for et byggefirma end for den, der som privatperson sælger et brugt hus. Den indflyttede i det nye hus kan med rette forvente, at huset til punkt og prikke opfylder de faglige og byggeretlige normer. Det vil sige, at arbejdet skal være fagmæssigt korrekt udført. Fagmanden kan ikke skyde sig ind under en bagatelgrænse, idet selv den mindste fejl skal ud af verden.

### AFHJÆLPNINGSPLIGT

Man taler om, at byggefirmaet har afhjælpningspligt. Kan eller vil byggefirmaet ikke afhjælpe fejl og mangler, så de kvalitetsmæssigt

er i orden og inden for rimelige tidsfrister, kan køber i stedet lade manglerne afhjælpe for byggefirmaets regning. Det er vigtigt, at manglerne er erkendte af byggefirmaet, eller at der er indhentet en sagkyndig vurdering ved et syn og skøn, inden manglerne afhjælpes. Når du efterfølgende hos byggefirmaet skal kræve erstatning for udgifter, skal det jo kunne dokumenteres, hvad der var galt, og hvilke omkostninger der med rimelighed går til udskiftning og reparation.



## FØR DU OVERTAGER HUSET

Huset bør først overtages, når en afleveringsforretning, dvs. en gennemgang af fejl og mangler, har fundet sted. Det er en god idé et par dage før afleveringsforretningen selv at gennemgå huset i ro og mag sammen med den arkitekt, som du har benyttet som uvildig rådgiver eller en anden uvildig byggesagkyndig, som man har tillid til.

Ved afleveringsforretningen drøftes eventuelle fejl og mangler. Det udmønter sig i en fælles liste til køber og byggefirma. Her er det vigtigt at få aftalt, hvordan og hvornår disse fejl og mangler skal udbedres. Listen bør udstyres med præcise frister for udbedring, dvs. datoer og klokkeslæt. Et udtryk som f.eks. ”snarest muligt” er ikke juridisk holdbart.

Det kan være en god idé for køber at tilbageholde et passende beløb af købssummen, der først frigives, når fejl og mangler er blevet udbedret. Men spillereglerne herfor skal være aftalt på forhånd.

## **DISCLAIMER**

Nærværende bog er alene tænkt som generel information og vejledning. Bogen tager udgangspunkt i love, bekendtgørelser, praksis mv., som var kendt forud for redaktionens afslutning.

Danske BOLIGadvokater® fraskriver sig ethvert ansvar for direkte eller indirekte følgevirkninger, skader, skuffelser samt eventuelle tab, som skyldes forkert brug af nærværende bog, uanset om dette skyldes fejl eller u hensigtsmæssigheder i bogen.

Nærværende bog kan aldrig erstatte professionel rådgivning fra uafhængige rådgivere i den konkrete sag.

Redaktionen modtager gerne forslag til ændringer, forbedringer mv.

## **KOLOFON**

Vi bygger hus - Håndbog til husbyggere  
*Af Jan Schøtt-Petersen og Lars Kaasgaard*

1. udgave, 1. oplag - April 2016

Udgiver: Danske BOLIGadvokater  
Design: +vonbülöw.co  
Modelfoto: Colourbox.com

ISBN: 978-87-993261-0-5