

HVAD ER EN MANGEL?

Det kan altid diskuteres, hvad en mangel er. Der kan være tale om funktionsmangler, kosmetiske mangler og retlige mangler. Hvilken type beror altid på en konkret vurdering.

I FØLGENDE TILFÆLDE ER DER TALE OM MANGLER:

1. Hvis arbejdet ikke er udført i overensstemmelse med aftalen/projektet

F.eks. hvis der står i aftalen, at bygherre ønsker en ligeløbstrappe i entréen, og byggefirmaet efterfølgende i stedet indbygger en halv-svingstrappe.

2. Hvis arbejdet ikke er udført fagmæssigt korrekt

F.eks. hvis byggefirmaet i forbindelse med udførelsen af arbejdet har undladt isolering af rør, som medfører frostskeer i uopvarmede rum.



3. Hvis arbejdet ikke er udført i overensstemmelse med bygherrens anvisninger

F.eks. hvis bygherre (køber) i aftalen specifikt har anvist anvendelse af en bestemt fremgangsmåde eller et bestemt materialevalg, og byggefirmaet vælger en anden løsning.

4. Hvis de anvendte materialer i sig selv er mangelfulde (materielemangler)

F.eks. hvis byggefirmaet er ansvarlig for fremskaffelse af tagplader til ejendommen og lægger disse på bygningen, selvom de fra fabrikkens side leveres med revner.

5. Hvis arbejdet er udført anderledes end angivet i aftalen

Dette gælder, selvom arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt. I givet fald skal en eller flere uvildige sagkyndige, vurdere, om et arbejde er udført i overensstemmelse med de indgåede aftaler.

ÆSTETISKE INDTRYK

Hvis byggefirmaet har leveret materialer af sædvanlig god kvalitet, har udført arbejdet håndværksmæssigt korrekt og i henhold til aftalen med køber, kan køber ikke gøre mangler gældende. Det betyder i praksis, at små kosmetiske eller æstetiske indtryk ved ejendommen i nogle tilfælde ikke vil kunne anses som en mangel.

Eksempel på æstetisk mangel:

Bygherre eller dennes arkitekt angiver i entrepriseaftalen, at der skal monteres en ligeløbstrappe i entréen, hvortil der specificeres diverse mål, monteringsvejledning m.m. Herefter monterer byggefirmaet trappen i henhold til aftalen. Ved afleveringsforretningen viser det sig, at trappen ikke passer ind i entréen af rent æstetiske årsager, og at en halvsvingstrappe ville

have været kønnere. I dette tilfælde er der ikke tale om en mangel, som byggefirmaet hæfter for, idet arbejdet er udført i henhold til aftalen. Her er der i stedet tale om, at køber (bygherre) selv har designet entréen forkert.

Eksempel på kosmetisk mangel:

Kosmetiske mangler er typisk variationer i selve materialerne. Et eksempel er, hvis der leveres fliser til køkkengulvet. Fliserne er af sædvanlig god kvalitet og lagt korrekt i køkkenet i henhold til entrepriseaftalen.

Ved afleveringsforretningen bliver køber (bygherre) opmærksom på, at 3 af fliserne har en lidt anden farve end de øvrige fliser. Dette vil ikke udgøre en mangel, da materialerne er af sædvanlig kvalitet og monteret korrekt i henhold til aftalen. Dette sammenholdes med, at der for byggefirmaet vil være meget store omkostninger forbundet med en udskiftning sammenholdt med "manglens" størrelse.

AFLEVERINGSFORRETNINGEN TRIN FOR TRIN

- 1** Aftal en dag, hvor byggeriet afleveres.
 - Hvis ejendommen tages i brug inden afleveringen, hæfter entreprenøren stadig for mangler. Bygherre kan stadig gøre indsigelser om mangler gældende efter, at huset tages i brug.
 - Hvis ejendommen ikke kan tages i brug som tiltænkt ved aflevering, dvs. hvis ejendommen ikke kan fungere som bolig for familien ved afleveringen, foreligger der en væsentlig mangel, og bygherre BØR nægte indflytning, indtil manglen er udbedret. Det kan f.eks. være, hvis der ved aflevering ikke er indlagt vand og varme, når afleveringen sker i december måned, eller hvis alle køkkenelementer mangler.
 - Hvis der er væsentlige mangler, og ejendommen ikke kan tages i brug, anses aflevering ikke for sket, før manglerne er udbedret, dvs. at dagen for aflevering udskydes.

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 uhensigtsmæssigheder 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