AFTAL BESØG PÅ BYGGEPLADSEN

Når byggeriet begynder, bør den forudseende køber følge processen jævnligt. Muligheden for besøg på byggepladsen og retten til at overvære byggemøder bør aftales med byggefirmaet allerede, når købsaftalen indgås. Det er ikke alle købere, som føler sig klædt på til at overvåge byggeprocessen, og mange vælger derfor at hyre en rådgiver som medkontrollant. Det kan være en arkitekt eller en ingeniør.

Entrepriseaftalen skal tale sit klare sprog om forældelsen. Ingen ord er også klar tale. Så gælder den 10 år. Køber skal være meget på vagt her. Et eftersyn 1 og 5 år efter aflevering er også en god idé at få ind i aftalen.

FORÆLDELSE VED FEJL OG MANGLER

Som udgangspunkt hæfter byggefirmaet for mangler i 10 år. Entreprenøren vil normalt anbefale, at sælger og køber aftaler en periode på 5 år. Herefter hænger køberen på alt. Derfor er det klogt at gennemgå huset minutiøst, før muligheden er forpasset. Tag din arkitekt eller en byggesagkyndig med rundt.

GØR DIT KRAV GÆLDENDE

Uanset om du har valgt AB 92 eller almindeligt ansvar, er der en række regler, som skal overholdes, for at du kan gøre dit krav gældende.

- Du skal REKLAMERE inden for RIMELIG TID efter, at du har opdaget fejl eller mangel.
- Hvis entreprenøren eller håndværkere ikke løser problemet, skal du LÆGGE SAG an inden 3 ÅR.
- Ved AB 92 udløber ALT ANSVAR 5 år efter overtagelsen af byggeriet, uanset hvornår du har gjort dit krav gældende (dvs. reklamation og sagsanlæg skal ligge inden for 5-års perioden).
- Ved almindeligt ansvar udløber ALT ANSVAR 10 år efter overtagelsen af byggeriet, uanset hvornår du har gjort dit krav gældende (dvs. reklamation og sagsanlæg skal ligge inden for 10-års perioden).

Med en god entrepriseaftale i hånden kan køberne holde en lille bid af købesummen tilbage, indtil håndværkerne har fjernet alle punkter i listen over mangler. En sådan ret er en god sikkerhedsventil og et effektivt pressionsmiddel. Aftalen bør tydeligt fortælle, om byggefirmaet selv skal klare det udbedrende arbejde, eller om køberen har ret til at lade andre håndværkere fuldføre arbejdet.
Er intet aftalt, skal man ikke regne med at kunne få lov til at sætte andre håndværkere på.

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: +vonbülow.co
Modelfoto: Colourbox.com

ISBN: 978-87-993261-0-5