

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.

- 2 Gennemgang med arkitekt eller anden uvildig rådgiver forud for aflevering.
- 3 Reklamér over samtlige mangler og fastsæt frist for udbedring (antal dage, uger).
- 4 Hvis byggefirmaet ikke foretager udbedring eller udbedring er mangelfuld, reklamér over for byggefirmaet igen og fremsæt frist på 10 dage.
- 5 Bevissikring skal være dokumentérbar, tal evt. med din boligadvokat.
- 6 Såfremt udbedring ikke sker, få en anden håndværker til at udføre arbejdet og kræв beløbet (udbedringsomkostningerne) betalt af den oprindelige entreprenør.

ERSTATNINGSANSVAR

Erstatningsansvaret omfatter dels byggefirmaets fejl, dels underentreprenørers fejl. Det udførende firma har ofte i entrepriseaftalen fraskrevet sig ansvaret for materialefejl i de leverede materialer, herunder fejl og mangler ved hårde hvidevarer. Her dækker producentens garanti.

BYGs GARANTIORDNING

Nogle byggefirmaer er omfattet af BYGs garantiordning. I så fald kan der klages til Byggeriets Ankenævn over arbejdets pris og udførelse, og firmaet er herefter forpligtet til at rette sig efter afgørelsen. Hvis dette ikke sker, kan det anmeldes til BYG Garanti. Ordningen dækker dog kun med et max-beløb på 100.000 kr. og det er en forudsætning, at den samlede entreprisum er under 1.000.000. Derfor er mange nybyggerier reelt ikke omfattet af denne ordning.



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