



Ønsker man fra starten af en have med høj hæk, skal man dog ikke købe hus i et nybyggerkvarter, da det tager en hel del år, inden hækken gror op.

Køb af et nybygget hus indebærer, at du ikke kan færdes ugeneret i din egen have; vær derfor opmærksom på, hvem der ellers har valgt at bygge hus i området. For mange børnefamilier er det et stort plus at bo i et område med andre børn, men for andre kan det give anledning til irritation.

3 VEJE TIL ET NYBYGGET HUS

Er du fast besluttet på at købe en nybygget bolig, som projektsalg, typehus eller arkitekttegnet, kan drømmen blive virkelig på flere måder: via totalentreprise, hovedentreprise, fagentreprise, medbyg eller selvbyg.

PROJEKTSALG

Nybyggeri i form af ejerlejlighedsejendomme, række- og kædehuse eller mange ensartede enfamiliehuse kaldes ofte projektsalg. Da der foretages mange ensartede salg i et sådant projekt, har udbyderen et forud fastlagt aftalegrundlag, som det ofte er meget vanskeligt for køberen at få ændret.

Projektsalg er umiddelbart den letteste vej til nybyggeri, fordi du køber et klappet og klart projekt med både grund og hus.

Du skal dog ikke blindt kaste dig ud i en sådan aftale. Tit er køber stillet meget usikkert. Køber skal f.eks. lægge mærke til, om der er sikkerhed for, at prisen reguleres på en rimelig måde, hvis der er ændringsønsker.



Der skal også være en rimelig regulering af købers retsstilling, hvis der i forbindelse med projektets gennemførelse sker ændringer i boligens størrelse og indretning. Som boligadvokater ser vi også ofte, at køber har meget vanskeligt ved at få ret til at tilbageholde en del af købesummen, selvom der konstateres mangler ved boligen. Det kan endvidere være et problem,

at udbyderen stiller krav om betaling af købesummen, selvom de nødvendige tilladelser, f.eks. tilladelse fra kommunen til at tage ejendommen i brug, endnu ikke foreligger. Det kan nemlig betyde, at køber ikke kan få sine lån tinglyst og renten fastsat. Det må derfor klart anbefales, at der også i projektsalg søges uvildig køberrådgivning hos en boligadvokat.

DET NØGLEFÆRDIGE BYGGERI

En anden løsning kan være, at du selv har eller køber grunden og lader en entreprenør, f.eks. en murermester eller et tømrerfirma, forestå hele byggeprocessen. Langt de fleste byggefirmaer og typehusproducenter tilbyder "nøglefærdige" huse, og det er både en nem og overskuelig måde at gennemføre et byggeri på.

Totalentreprenøren udfører mange opgaver, men ikke alle. Derfor er det vigtigt at have alle aftaler på plads.





NÅR DU SELV STÅR FOR DET HELE

Den sværeste vej kan være den billigste. Her står du selv for det hele, herunder aftalerne med de forskellige håndværkere, koordinationen af deres arbejde, at byggeriet skrider frem som planlagt etc. Det kalder man med et fagudtryk for en "fagentreprise".

I en fagentreprise er din opgave at være bygherre og byggeleder på hele opgaven fra start til slut. Det kræver ganske meget viden og ikke mindst tid. Medmindre du selv er godt rustet som byggemæssig fagperson, bør du ikke stå med opgaven alene. I stedet bør du alliere dig med dine egne rådgivere, f.eks. en arkitekt eller en byggerådgiver, der kan styre begivenhederne for dig.



HVIS DU SELV VIL BYGGE MED

Har du et ønske om selv at trække i arbejdstøjet, kan der selvfølgelig spares en del penge, samtidig med at det kan give en personlig tilfredsstillelse selv at sætte sit præg på byggeriet.

På en lang række områder, f.eks. VVS, kloak og el, kræver et sådant arbejde, at man har den rette autorisation. Der er ikke noget i vejen for, at du selv går i gang med murer- og tømrerarbejdet, men de sædvanlige byggeforskrifter skal stadig overholdes.

Hvis du ønsker selv at deltage i byggeriet, er det meget vigtigt, at du fra starten får gjort det klart i aftalegrundlaget, hvad du selv står for,

og hvornår det arbejde, du selv skal udføre, skal ske i forhold til byggeprocessen.

Overholder du ikke tidsplanen, kan du skabe forsinkelser, og det kan medføre store ekstraregninger. Det sikreste er, at alle øvrige håndværkere er færdige, før du selv kommer på banen. Vær opmærksom på, at du ikke kan få en byggeskadeforsikring, når du selv bygger huset.



HVEM STÅR SOM KØBER? – PARRET MÅ VÆLGE

Uanset om du vælger en eksisterende bolig eller en nybygget, kan husplanerne bringe et parforhold på en lille prøve. For hvem bør nu stå som køber af drømmehuset? Den ene eller den anden eller begge? Spørgsmålet har ikke et simpelt svar. Det kan have stor betydning, både økonomisk og juridisk, hvem der skal købe, og der er mange faktorer, der spiller ind.

BEGGE BØR LÆGGE NAVN TIL

Som udgangspunkt bør begge lægge navn til, men at eje huset sammen forpligter. Begge parter betragtes juridisk som lige. Det betyder f.eks. at begge parter skal være enige, hvis huset skal sættes til salg. Ellers intet salg, men i værste fald en lang og dyr bodelingssag.

Da begge parter er lige, kan den ene normalt ikke kræve fortrinsret til at bo i huset – for eksempel hvis en skilsmisse truer.

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