

Trin 10: Få aftalerne på plads

Nu er tiden kommet til at få alle aftalerne på plads. Her har du for alvor glæde af en boligadvokat ved din side, så aftalerne kan formuleres så klart og præcist, at dine planer bliver gennemført som forventet. I dette kapitel ser vi nærmere på aftalegrundlaget.

IKKE NOK MED HÅNDSLAG

Der er ingen handel uden en skriftlig aftale. Hvis køberen i forvejen ejer grunden, underskriver byggefirmaet og køberen en såkaldt entreprisekontrakt.

Hvis byggefirmaet sælger både grund og byggeri til køber, underskriver parterne en købsaftale, og købers ejendomsret sikres efterfølgende gennem digital tinglysning (www.tinglysning.dk). Det er det, der traditionelt kaldes et skøde.

GEM AFTALERNE

Det er vigtigt at opbevare aftalerne godt, selv i flere år efter, at byggeriet er afsluttet, fordi der senere kan opstå problemer. Det samme gælder alle øvrige dokumenter vedrørende byggeriet. Gem hellere for meget end for lidt. Brug f.eks. din e-boks.

ENTREPRISEAFTALEN

Gælder aftalen kun selve byggeriet og ikke grunden, står en entrepriseaftale på dagsordenen. Den er stykket sammen af bl.a.:

- Aftaleparter.
- Pris med specifikation.
- Materialebeskrivelse.
- Salgs- og leveringsbetingelser.

- Tillægsydelser og mindre ydelser.
- Aftaler om overtagelse, aflevering og frigivelse af købesum.
- Grundplan/tegning af hus.
- Tegning af carport og/eller garage.
- Tegning af husets placering på grunden.
- Materialevalgsskema (materialetype).

KØBSAFTALEN

Fundamentet for meget husbyggeri er aftaler om nøglefærdige huse. Byggefirmaet leverer grunden og et indflytningsklart hus. En sådan aftale hedder en købsaftale/entrepriseaftale. Det afgørende er, om byggefirmaet leverer både grunden og huset nu, eller kun huset.

Ingen generelle lovregler binder en entreprise, men parterne kan vedtage regelsættene AB 92 eller AB Forbruger, som begge er et sæt standardbetingelser udarbejdet af byggebranchens organisationer og forbrugerorganisationer. Ved større byggerier er AB 92 næsten altid med. Aftaler om typehuse og individuelle huse kan med fordel reguleres af AB Forbruger, men byggefirmaerne har som regel deres egne formularer til den slags. Her gælder ingen standard. Formularerne er forskellige fra firma til firma. Nogle byggefirmaer anvender standardregelsættet SL 97.

Sørg for, at aftalegrundlaget også indeholder alle aftaler om, hvordan ejendommen skal modtages, og hvilke aftaler der gælder ved gennemgang af fejl og mangler.

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