

- 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.





KLAGEMULIGHED

Der findes en lang række brancheråd og ankenævn, som du kan klage til, hvis det er nødvendigt. Se en samlet liste på www.boligejer.dk

RETSHJÆLP

Melder behovet for boligadvokatbistand sig i denne fase, kan køberen få retshjælp via sin sædvanlige ejendomsforsikring. Sagen kan ved boligadvokatens indsats komme i orden i mindelighed ved et syn og skøn og, som sidste udvej, ved en retssag. Den skuffede husejer skal regne med en selvrisko for omkostningerne på typisk 10 %.

HVIS SAGEN GÅR I HÅRDKNUDE

Parterne kan stå så stejlt over for hinanden, og de uafklarede forhold kan være så spegede, at den nybygte husejer må alliere sig med en boligadvokat, der skal føre en sag mod byggefirmaet.

Det fremgår normalt af aftalen, hvordan en evt. tvist skal løses. Som forbruger er du ikke forpligtet til at acceptere en voldgift, du kan f.eks. vælge mediation/konfliktmægling.

Tvisten kan munde ud i en retssag ved de almindelige domstole. Det vil sige i byretten og mest almindeligt i den retskreds, ejendommen ligger i.



Ét af den solide entrepriseraftales kendetegn er, at den peger på, hvilken byret eller voldgiftsret, der skal afgøre sagen.

DOMSTOLENE

Den normale vej går over de almindelige domstole. Det vil sige, at den begynder i byretten, hvorefter den kan fortsætte i landsretten. Det kan tage adskillige år, før der foreligger en afgørelse.

VOLDGIFT

En voldgiftssag er en privat retssag, hvor der ikke kan ankes til en højere instans. Det er dyrere end en retssag, men oftest hurtigere. Der kan også opnås retshjælpsdækning til voldgiftssager.

1-ÅRS-EFTERSYN (KUN HVIS AFTALT, ELLER HVIS AB 92 ER VEDTAGET MELLEMLERNE)

- 1 Bygherre (køber) indkalder til eftersyn senest 1 år efter afleveringsforretningen.
- 2 Bygherre kan med fordel inden eftersynet gennemgå ejendommen med den arkitekt, som tidligere i forløbet er blevet benyttet som uvildig rådgiver eller en anden uvildig byggesagkyndig.
- 3 Eftersynet bruges til at opdage "skjulte mangler".
- 4 Bygherre bør dog ikke nødvendigvis vente med reklamation til 1-års-eftersynet. Hvis bygherren opdager mangler på et tidligere tidspunkt, bør han reklamere hurtigst muligt, efter manglen er konstateret. Entreprenøren vil som regel kræve, at udbedring først sker efter 1-års-eftersynet, så alle mangler afhjælpes på én gang.

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