

VI BYGGER HUS

Håndbog til husbyggere

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

Indhold

	På vej mod drømmehuset	4
	Klarlæg dine ønsker og behov	6
	Kend aktørerne	16
	Find grunden	20
	Design huset	30
	Indhent tilbud	34
	Undersøg byggefirmaerne	36
	Undersøg finansieringen	40
	Kend lovgrundlaget	46
	Få styr på forsikringerne	50
	Få aftalerne på plads	54
	Følg byggeriet	62
	Få styr på fejl og mangler	66
	Relevante links	76
	Ordforklaring og register	78

På vej mod drømmehuset

For de fleste danskere er et huskøb livets største økonomiske investering. Købet binder i mange år frem og kræver derfor, at alle forhold kommer under lup, før der skrives under. Det gælder ikke mindst, hvis du ønsker at designe og bygge drømmehuset fra grunden af.

De fleste privatpersoners viden om at bygge et hus eller købe en grund er begrænset, og det kan være svært at gennemskue det juridiske og økonomiske fundament, huset gerne skulle hvile solidt på. Derfor denne lille bog.

BOGENS FORMÅL

Bogen er skrevet til dig, der overvejer selv at være bygherre. Bogen erstatter ikke professionel hjælp, men er tænkt som en lille guide til de mange beslutninger, dokumenter og faldgruber, du skal være opmærksom på i byggeprocessen.

Med denne bog i hånden og en god boligadvokat ved din side kan du trygt begive dig ud på den lange og kringlede vej mod byggeriet af dit drømmehus.

SÅDAN BRUGER DU BOGEN

Bogen er opbygget, så du både kan følge byggeprocessens faser fra start til slut og/eller slå op på den del af processen, du ønsker at vide mere om.



BYGGEPROCESSENS FASER

- | | | | |
|--|------------------------------|---|----------------------------|
|  | Klarlæg dine ønsker og behov |  | Undersøg finansieringen |
|  | Kend aktørerne |  | Kend lovgrundlaget |
|  | Find grunden |  | Få styr på forsikringerne |
|  | Design huset |  | Få aftalerne på plads |
|  | Indhent tilbud |  | Følg byggeriet |
|  | Undersøg byggefirmaerne |  | Få styr på fejl og mangler |

Trin 1: Klarlæg dine ønsker og behov

I dette kapitel tager vi hul på overvejelserne omkring drømmehuset. Her skal du præcisere dine ønsker til boligens størrelse, placering m.m., og tage stilling til, hvilken type byggeri der tiltaler dig mest.

ER BYGHERREROLLEN NOGET FOR DIG?

Det allerførste, du skal finde ud af, er, om du egentlig ønsker at bygge et hus til familien. Det er en særdeles hård proces, der kræver både styr på økonomien og en omhyggelig langtidspanlægning.

Det er noget nemmere og mere ukompliceret at bo i en lejebolig eller købe en ejerlejlighed eller et parcelhus i et udbygget villa-kvarter. Sammenlignet med husbyggeri kræver dette ikke den store forhåndsplanlægning.

EJE ELLER LEJE?

Valget for mange familier står mellem at være bundet til et hus eller at nyde godt af den frihed, der ligger i at bo i lejebolig. En lejer kan til enhver tid sige op med tre måneders varsel. Den økonomiske krise og risikoen for at blive arbejdsløs eller være nødt til at flytte på grund af sit arbejde har medført, at antallet af lejere er steget. Lysten til, og muligheden for, at købe er faldet tilsvarende.

Afhængig af den generelle økonomiske udvikling i samfundet kan det være mere eller mindre nemt at få finansieret en ny bolig. På samme vis kan den økonomiske udvikling i samfundet have betydning for mulighederne for at gensælge sin bolig. Du bør derfor tage dette med i dine overvejelser, når du overvejer om du vil købe eller leje. Ved at bo til leje er der sikkerhed for, at du kan fraflytte med et bestemt varsel og du risikerer kun at miste det indbetalte depositum, som typisk vil gå til istandsættelse, når du fraflytter lejligheden.

Krisen har gjort det svært at gensælge sit hus, specielt hvis du står i en situation, hvor du er nødt til at sælge med forholdsvis kort varsel. Det betyder, at selv mange familier, der er blevet økonomisk godkendt til at kunne købe en bolig, vælger at bo til leje i stedet. Ved at bo til leje kan en lejer ved fraflytning stort set kalkulere med, at det depositum, der er indbetalt, går til istandsættelse.

Hvis du har råd og fortsat er interesseret i at købe en bolig, skal du overveje, om en lejlighed eller en villa bedst matcher dine behov.

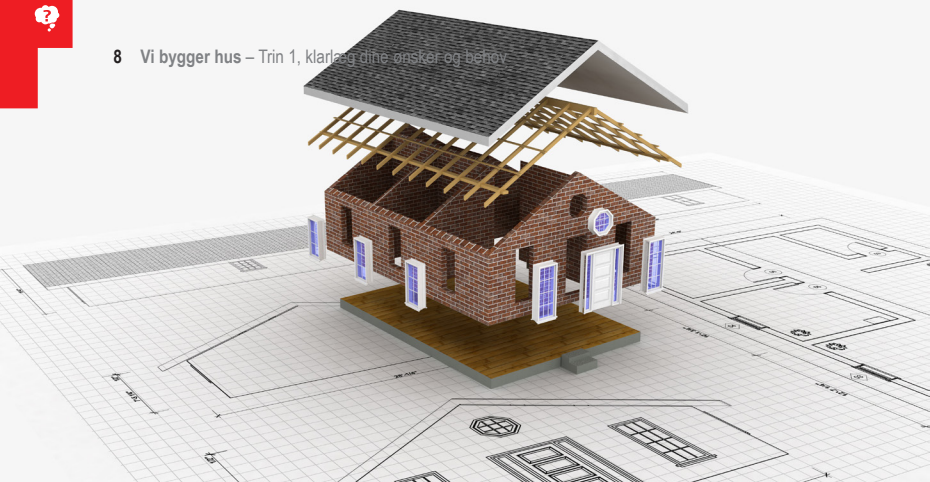
EJERLEJLIGHED – EN LET LØSNING

Det er nemt at bo i en ejerlejlighed, hvor du samtidig ejer en andel af fælles ejendommen. En ejerlejlighed har den fordel, at der ikke er meget vedligeholdelse forbundet med at eje den, og den udvendige vedligeholdelse påhviler ejerforeningen. Det samme er tilfældet med vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealerne. Men du må affinde dig med de gener, der af og til kan være, når du bor så tæt på andre mennesker i en etageejendom.

LIDT OVERVEJELSER

For at undgå dyre fejlkøb, bør du fra starten gøre dig klart, hvilke behov og ønsker boligen skal opfylde. Her er et par forslag:

- Hvor stor skal boligen være?
- Er der plads til familieførøgelse?
- Hvor mange værelser bliver der brug for i fremtiden?
- Skal der være et hjemmekontor, eller andre rum til særlige formål?
- Hvilket rum skal være husets centrale omdrejningspunkt?
- Skal der være 1 eller 2 indgange?
- Husk også at se på lokalområdet
- Hvordan er infrastrukturen i området?
- Hvor ligger skoler og børneinstitutioner i forhold til boligen?
- Hvordan er transporten fra boligen til arbejde?
- Hvordan er indkøbsmulighederne?



VILLAEN – STØRRE OMKOSTNINGER

Alternativet er en fritliggende villa, hvor du ikke skal dele have eller andre faciliteter med andre end din egen familie.

Set i forhold til en lejlighed kræver en villa både mere tid og større omkostninger til vedligeholdelse.

KØKKENET

Det store spørgsmål for mange familier er ofte, om køkkenet skal være det centrale omdrejningspunkt for familien. Skal det være et stort køkken med plads til at lave mad og spise sammen, ikke blot i hverdagen, men også når der kommer gæster? Eller er et lille køkken tilstrækkeligt?

TRANSPORT OG ARBEJDE

Er I begge udearbejdende, skal I også gøre jer klart, om I har brug for 1 eller 2 biler, om I vil bo i nærheden af et busstoppested, en togstation ol. samt hvor lang tid I vil bruge på transport. Transportmulighederne overvejes nøje i de fleste familier, fordi transportudgifterne i dag kan udgøre en forholdsvis stor del af et familiebudget.

NYT ELLER GAMMELT?

Et nyt hus er indbydende for mange. Det er ikke præget af slid og ælde, og det råber ofte ikke på maling og pensel de første mange år.

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 muremester 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, koordineringen 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 du 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.

Falder den ene bort, kan det også være en fordel, at ejendommen står som bolig for begge. Ofte kombinerer parret huskøbet med, at de får styr på andre papirer, som for eksempel et testamente og en samejeaftale.

GIFT ELLER ”BLOT” SAMLEVENDE?

Er du gift og har almindeligt formuefællesskab, har det måske ikke den store betydning, om begge køber, eller om kun den ene lægger navn til. Er den ene ægtefælle selvstændig erhvervsdrivende, kan det dog være en fordel, at ægtefællen som lønmodtager køber ejendommen alene, da ejendommen ikke berøres af en eventuel konkurs hos ægtefællen, medmindre lønmodtageren f.eks. har kautioneret for den andens gældsforpligtelser.

Er du ikke gift, men blot lever i et såkaldt papirløst samlivsforhold, bør begge stå som ejere af ejendommen, selvfølgelig under forudsætning af at begge økonomisk kan bidrage til betaling af de udgifter, der relaterer sig til ejendommen.

SAMEJEFTAILE

For ugifte par, der ejer en ejendom sammen, vil det ofte være en fordel at få udarbejdet en skriftlig samejeaftale. Så længe parterne er enige om, hvordan tingene skal køre, er der ikke noget problem. Men den dag, hvor parterne bliver uenige og huset eventuelt skal sælges, kan der opstå en lang række problemer. Det vil derfor være godt, at parterne i en sådan situation kan dykke ned i samejeaftalen og se, hvordan problemet skal løses.

SAMEJEFTALEN BØR SOM MINIMUM BESVARE FØLGENDE SPØRGSMAÅL:

- Købes ejendommen i lige sameje (50% til hver) eller i et skævt ejerforhold?
- Bidrager en af parterne økonomisk til købet mere end den anden? Og hvordan skal det indskudte beløb eventuelt forrentes? Skal beløbet helt eller delvist tilbagebetales i tilfælde af et salg?
- Hvordan fordeles de løbende driftsudgifter?
- Hvordan træffes beslutninger om ejendommens drift, herunder forbedringer, om- og tilbygninger?
- I tilfælde af salg, hvordan skal det finde sted, og hvordan fastlægges salgsprisen?
- Har en af parterne fortrinsret til at kunne købe den andens andel?

TESTAMENTE

Et ugift par, hvor begge køber ejendommen, bør også overveje, hvad der sker, hvis en af dem falder bort. Det kan være hensigtsmæssigt at sikre hinanden bedst muligt ved at oprette et testamente. I bør også som ægtefæller overveje at oprette testamente, selvom I er gift og køber en bolig, såfremt en af ægtefællerne har særbørn. En boligadvokat bør altid tages med på råd.

KRYDSLIVS FORSIKRING

Du bør også overveje, hvordan du og din samlever kan forsikre hinanden, i tilfælde af ulykke og død.

SAMLIVSAFTALE

I det hele taget er det en god idé at få aftalt, hvordan I sikrer jer i forhold til jeres nye livssituation.



Trin 2: Kend aktøerne

Mange kokke blander sig i, hvad huskøbets store gryderet skal indeholde. I dette kapitel præsenterer vi de vigtigste aktører i processen. Det er vigtigt at kende deres funktion og loyalitet, så du som køber sikrer dig bedst muligt.

BYGGEFIRMAETS HJÆLPERE:

Salgskonsulenten

Mange byggefirmaer har deres egen salgsafdeling, der præsenterer husprojekterne, viser prøvehuse frem og forestår udarbejdelse af købsaftaler. Konsulenten er byggefirmaets mand og får typisk en stor provision, når husprojektet sælges.

Ejendomsmægleren

Oftentimes kommer det nye hus til salg som et mere eller mindre nøglefærdigt projekt gennem en mægler, som byggefirmaet har valgt. Ejendomsmægleren er således, ligesom salgskonsulenten, byggefirmaets repræsentant.

Byggeadvokaten

Byggefirmaet er også typisk repræsenteret ved en byggeadvokat under bolighandlerne.

KØBERENS HJÆLPERE:

Boligadvokaten

Køberen bør rådføre sig med en boligadvokat. Boligadvokatens hovedopgave

for køberen er at sørge for, at alt vigtigt og uafklaret kommer frem i lyset. Det formelle med handel og tinglysning hører også under boligadvokatens arbejdsfelt.

Kort og godt er boligadvokaten på én gang købers rådgiver og garant for den praktiske side af sagen. Boligadvokaten er samtidig uafhængig og holder et vågent øje med, at firmaet leverer huset som aftalt, og at køberen betaler for det.

Køberrådgiver

Alle kan tilbyde juridisk rådgivning til købere. Rådgiverne tilbyder typisk de samme ydelser, som boligadvokaten, men der kan være stor forskel i uddannelsesmæssig baggrund, erfaring, forsikring mv.

NB! Vær også opmærksom på, at mange køberrådgivere modtager provision hos banker, realkreditinstitutter og forsikringselskaber for at sælge bestemte finansielle produkter til køber. Disse rådgivere er ikke uafhængige, sådan som en boligadvokat er det.

Alle advokater kan i princippet kalde sig for boligadvokater. For at være sikker på at få en uafhængig rådgivning på et højt fagligt niveau bør du sikre dig, at den advokat, du vælger, er medlem af Danske BOLIGadvokater.

Foreningens medlemmer er certificerede BOLIGadvokater og har som de eneste fået branchens blå stempel som BOLIGadvokater, fordi de udelukkende arbejder efter de etiske regler for køb og salg af fast ejendom, der er aftalt mellem Advokatsamfundet og Forbrugerrådet.





Pengeinstituttet

Køberens pengeinstitut optræder ofte som købers økonomiske rådgiver og yder desuden en rådgivning, der sikrer kunden mod at forkøbe sig.

Realkreditinstituttet

Her har vi typisk den største långiver af penge til køberen. Som køber kan man låne op til 80 procent af ejendommens værdi.

Forsikringsselskabet

Intet huskøb uden en forsikring. Forsikringsselskabet tilbyder blandt andet en skadesforsikring for ejendommen. Du skal være opmærksom, på om den gælder under eller efter byggeriet, alt efter aftalen med byggefirmaet.

Byggesagkyndig

Nogle købere allierer sig med en arkitekt eller en ingeniør for at få uvildig teknisk rådgivning om materialerne og gode råd om de forslag, som byggefirmaet kommer med, og som skal danne grundlag for parternes aftale. Det er en god idé at have en rådgiver ved hånden under hele den lange vej fra den bare mark til det møblerede hus. Rådgiveren arbejder helt for køberens regning.



Trin 3: Find grunden

I dette kapitel ser vi nærmere på overvejelserne omkring køb af selve grunden til byggeriet. Her skal du blandt andet sikre dig, at drømmehuset må bygges ifølge kommunens lokalplaner, og at jordbunden på grunden overhovedet gør det muligt at bygge.

INDLEDENDE OVERVEJELSER

De aktuelle udstykninger i kommunen er afgørende for, hvor du kan bygge. Når du undersøger de forskellige grunde, er der en lang række spørgsmål, der skal afklares:

- Må huset placeres, som du ønsker det?
- Hvordan ligger verdenshjørnerne i forhold til den måde, du ønsker huset placeret?
- Ligger grunden godt i forhold til f.eks. solen og de omkringliggende grunde?
- Kan huset placeres, så solen står rigtigt i forhold til en terrasse?
- Kan naboerne kigge ind i stuen eller ind på terrassen?
- Hvordan er udsigten nu, og hvordan vil udsigten være i fremtiden?
- Er der træer i nabohaven, og vil disse vokse sig store og skygge uhensigtsmæssigt meget?
- Er naboarealerne udlagt som friareal eller til andre boligformål?
- Hvor højt eller lavt ligger grunden?
- Risikerer du, at grunden og huset kommer til at stå under vand på grund af skybrud?
- Kan du risikere, at der løber vand ind på grunden fra højere beliggende nabogrunde?
- Hvordan skal huset placeres i forhold til stikvejen?

- Hvordan skal carport eller garage placeres i forhold til vejen og adgangspartiet til huset?
- Hvordan er trafikken i området på forskellige tidspunkter af døgnet samt til hverdag og i weekenderne?
- Kan dine børn færdes frit, eller er der f.eks. store befærdede veje, der gør området uegnet til småbørn og leg?

ET PAR ORD OM PLACERING

Den tid, det tager at finde ud af, hvor huset skal ligge på grunden, er givet godt ud. Når først byggeriet er i gang, er der ingen vej tilbage.

Det er lidt af en kunst at placere huset, så det er i harmoni med solens rytme. Et nabohus kan i bogstaveligste forstand være som en sky for solen, ligesom nabohusets højde kan gøre det til et "vagt-tårn", der gør privatlivet til noget meget lidt privat.

HUSETS HØJDE

Kommunen har sjældent helt præcise regler for byggekoten (bygge-højden) og giver et pænt spillerum. Husk, at dette også gælder for de kommende naboer. At forestille sig, hvordan et nabohus kommer til at ligge, kan være svært, men prøv alligevel.

Nok siger lovene noget om parcelhuses højde, men ingen kan vide sig helt sikker. Nogle bygger desværre på tværs af regler. Det kan medføre længerevarende klager og retssager. Faktisk kan sagen ende med, at huset får lov til at stå, og den generede får måske i bedste fald erstatning. Få evt. en landinspektør til at udstede en attest om byggelinjen, så du er sikker på, at huset ligger rigtigt.



HVORNÅR BEBYGGES NABOGRUNDENE?

Du skal samtidig undersøge, om salget af de øvrige grunde er gået hurtigt eller langsomt. Det er ikke rart at se på ubebyggede grunde, der henligger med affald og ukrudt. Det kan tage glæden fuldstændig fra dit eget køb. Det er derfor vigtigt, at du henvender dig til kommunen eller de personer, der udstykker grundene, og får afklaret, om de øvrige grunde kan forventes at blive bebyggede indenfor overskuelig tid.

TAL MED ANDRE

Hvis andre allerede har bygget hus i det område, du selv ønsker at bo i, er det en god idé at kontakte dem og høre, hvad de har at fortælle. Er der f.eks. særlige områder, du skal være opmærksom på, som de andre glemte? En god snak med ens potentielle naboer giver muligheden for at lære af deres eventuelle fejl og derved spare sig selv for unødigt besvær.

LOKALPLANEN – BYGGERIETS RETTESNOR

Inden køberen binder sig til et byggefirma og danner sig endelige billeder af drømmehuset, er det en god idé at tage en eventuel lokalplan i ed. Lokalplanen er kommunens klare regler for lokalområdet. Den beskriver omfanget, udformningen og placeringen af bebyggelserne og en række regler for udstykninger og anvendelse af ubebyggede arealer.

Lokalplanen sætter med andre ord rammerne for, hvordan huset kan ligge, hvor stort det må være, samt hvordan det og nabohusene må se ud i forhold til højde, taghældning, materialer m.m. Kommunens teknikere besvarer gerne spørgsmål. Her gælder det, at det er bedre at spørge én gang for meget end én gang for lidt.

ER DER EN LOKALPLAN?

Der bliver udarbejdet lokalplaner, når der etableres nye boligområder, højhuse, større etagebebyggelser, større erhvervsbebyggelser, bygninger til offentlige formål, omfartsveje m.m.

Men det betyder ikke, at der altid er udarbejdet en lokalplan for et givent område. Hvis du vil finde ud af, om der er vedtaget en lokalplan, kan du henvende dig til kommunen. Langt de fleste kommuner har lagt deres lokalplaner ud på internettet, så de kan findes på deres hjemmesider.

DEADLINE FOR FØRSTE SPADESTIK

Vær opmærksom på, at lokalplanen eller en servitut kan sætte en frist for, hvornår byggeriet skal være i gang. Ved kommunernes egne grundsalg sætter de ofte en tidsfrist for det første spadestik, typisk på et år. Er grunden fortsat en bar mark, når fristen er udløbet, kan kommunen kræve at få jorden tilbage.



JORDBUNDSUNDERSØGELSEN

Selv det bedste hus er som en kolos på lerfødder, hvis jordbunden ikke er i orden. Derfor er det vigtigt, inden du køber grunden, at få undersøgt jordbunden nærmere. Måske viser det sig, at jordbunden slet ikke er egnet til at bygge på, eller at den er forurenet.

Det mest almindelige er dog, at jorden er så blød, at en entreprenør må stabilisere eller pilotere grunden.

En god idé kan være at gøre grundkøbet betinget af, at grunden kan bære et byggeri. Et fordyrende ekstraringsarbejde har med rette givet huskøbere søvnløse nætter.

FOKUS PÅ BYGGEFELTET

Jordbundsundersøgelsen bør koncentrerer på det sted, hvor huset efter den endelige placering skal ligge. Det kaldes byggefeltet. Det er ikke nok at vælge f.eks. 3 helt tilfældige steder på grunden.

FORURENEDE GRUNDE

Når det gælder forurening skal du have undersøgt, om der findes oplysninger om aktiviteter på grunden, der kan have medført forurening. Samtidig skal det tjekkes, om grunden er kortlagt som forurenet eller efter konkret sagsbehandling er udgået af kortlægningen af forurenede grunde.

STABILISERING AF JORDEN

I mange kontrakter er ofte anført, at der forudsættes normale jordbundsforhold med en funderingsdybde på 90 cm. Hvis grunden ligger i et område, der kræver ekstra fundering og pilotering, er det vigtigt at få beskrevet dette i entreprisekontrakten.

RADONSIKRING

Det er lovpligtigt at radonsikre alt nybyggeri. Radon er en radioaktiv gasart i jorden, der udløser sundhedsskadelig radioaktiv stråling. Det er derfor væsentligt, at der udføres foranstaltninger, så radon forhindres i at trænge ind i bygningen. Hvis dette ikke helt kan undgås, skal radonniveauet nedsættes mest muligt ved naturlig eller mekanisk ventilation.

Det kræver ikke store omkostninger at radonsikre byggeriet. Konkret skal der indbygges en særlig membran i gulvkonstruktionen.

Hvis gulvkonstruktionen er tætnet korrekt, er det normalt ikke nødvendigt med yderligere foranstaltninger.

NB! Der bør altid være tilføjet en 'katteløm' i aftalen om, at hvis ekstrarunding overstiger en nærmere angivet processats af den samlede byggesum, er du berettiget til at hæve aftalen, medmindre parterne finder en fornuftig løsning på problemet.

HUSK DE EKSTRA UDGIFTER

Den kloge grundkøber danner sig et overblik over de udgifter, der kommer oven i den rene købesum.

- Tilslutningsbidrag for kloak.
- Tilslutningsbidrag for el og vand.
- Tilslutningsafgift for fjernvarme eller naturgas.
- Udgifter til vejbelysning.
- Udgifter til anlæg af private fællesveje i området.
- Udgifter til et eventuelt fællesantenneanlæg, herunder stikledninger og antennestik til grunden.
- Udgifter til udstykning af grunden, hvis den ikke i forvejen er udstykket.
- Udgifter til selve handlen, herunder til boligadvokaten og til tinglysningsafgift på skødet og de eventuelle pantebreve.
- Løbende fremtidige udgifter, som kan være meget forskellige fra område til område.

HUSK PENGE TIL OVERSKUDSJORD

Skal der køres overskudsjord væk, er dette en omkostning, som typisk ikke er indeholdt i entreprisekontrakten. I stedet bliver der opkrævet ekstra betaling, ligesom levering af yderligere jord samt grubning ikke er indeholdt i en entrepriseaftale.

BYGGETILLADELSEN – KOMMUNEN GIVER LOV

Før det første spadestik skal kommunen godkende projektet med en byggetilladelse. Det er forskelligt fra kommune til kommune, hvor lang tid det tager at udstede en byggetilladelse. Ansøgning om byggetilladelse bør indgives af en professionel, f.eks. en boligadvokat,

der på forhånd har sat sig ind i alle regler og lokalplaner på området. Kommunen kan vælge at sende byggetilladelsen i høring hos naboer, specielt hvis byggeriet overskrider enten byggelinjer eller bebyggelsesprocent.

PAS PÅ ARKÆOLOGERNE!

Ved meddelelse om byggetilladelse skal kommunen underrette om indholdet af en række bestemmelser i museumsloven. Et byggeri kan blive meget forsinket og fordyret, hvis arkæologer først skal undersøge, om der kan være arkæologiske fund af interesse for offentligheden. I værste fald kan sådanne fund helt forhindre byggeriet i at finde sted.



Før byggeriet sættes i gang, kan du derfor anmode det relevante kulturhistoriske museum om en udtalelse. Derefter tager museet stilling til, om byggeriet kan risikere at ødelægge væsentlige fortidsminder. Museet skal fremsende sin udtalelse senest 4 uger efter, at anmodningen er modtaget. Hvis det er nødvendigt at gennemføre større forundersøgelser af jorden, kan museets svarfrist forlænges til 6 uger.

Vær opmærksom på, at udgifterne til større forundersøgelser påligger den, der har bestilt undersøgelsen, dvs. køber.



Trin 4: Design huset

Når der er overblik over grundkøbet, og til dels husets placering på grunden, kan den sikkert ret utålmodige familie gå over til noget meget mere spændende; selve designet af huset. I dette kapitel ser vi på nogle af de vigtige områder, du skal tage stilling til, samt på flere vigtige dokumenter.

ET HUS TAGER FORM

Tiden er inde til at forme huset. Hvordan skal grundplanen være? Skal det have kælder og 1. sal? Hvordan ligger det nu bedst på grunden? Mange sværger til det gode lys i stue, køkken og alrum. Altså skal de ligge mod syd og vest; andre rum som badeværelser og bryggers bør ligge mod de mørkere verdenshjørner.

SAMMENLIGN MED LOKALPLANEN

Lokalplanen giver svar på, om ønskerne kan opfyldes i den virkelige verden. Bygherren må underkaste sig krav om, at gulvet lægges i en bestemt højde, en såkaldt kote, og at huset og sekundærbebyggelser skal have en bestemt afstand til vej, nabo, skov og strand.

MATERIALER SKAL VÆLGES I DETALJER

Som bygherre venter nu et omfattende planlægningsarbejde, når det gælder materialer. Hvert hovedvalg rummer let 10-15 undervalg, og der må tages stilling til hver enkelt detalje om form, farve og kvalitet. En liste over materialer kan næsten ikke blive for detaljeret og skal også spænde over køkkenopstilling, elementtyper, hårde hvidevarer, badeværelsesudstyr, udtag til ind- og udvendig belysning samt tv-, el- og telefonstik.



Her er en liste over nogle af de emner, der må indgå i overvejelserne:

- Fuldmuret hus versus elementbyggeri (fordele, ulemper, prisforhøjelse på byggeriet).
- Materialer til facader og tagsten (tegl, træ, puds, tagtegl, beton, farver).
- Mørteltype og -farve.
- Tagkonstruktion (valmede gavle, murede gavle, indvendig tagkonstruktion, fladt loft, loft til kip).
- Vinduer og yderdøre (lavenergiruder, overfladebehandling og farve, vinduesprofiler, topstyrede rammer, træ- eller aluprofiler).
- Ventilation (loft- og murventilation, varmegenindvinding eller lignende).
- Gulvbelægning (fliser, trægulv, polerede betongulve, tæpper).
- Varme (gulvvarme, radiatorer, sol- eller jordvarme).
- Tagrender og nedløb (zink, kobber, plast, galvaniserede, synlige eller ikke synlige).

FIND INSPIRATION

Byggefirmaer beder ofte en køber om at besøge et byggemarked for at studere mulighederne. Et prøvehus, eller måske ligefrem et hus magen til det købte, er også værd at besøge. Det helt ideelle er at få en snak med beboerne i det beslægtede hus og høre om deres erfaringer.

Hos leverandører af køkken- og baderumsindretning vil du som regel kunne få oversigter og tredimensionelle tegninger af det ønskede inventar. Du kan spare dig selv for mange ærgrelser ved at søge klar besked om, hvad materialerne koster, så priserne ind sættes i en detaljeret materialeoversigt.

MANGE DOKUMENTER

I designfasen indgår en mængde vigtige dokumenter:

- Lokalplanen for området.
- Tingbogsattesten, der fortæller, hvad der er tinglyst på ejendommen, både af panthæftelser og som tinglyste servitutter.
- Eventuelt en genpart af de tinglyste servitutter.
- Byggetilladelsen.
- Matrikelkortet.
- Ejendomsdatarapport. Skemaet er nøglen til nogle vigtige oplysninger om ejendommen, såsom eventuelle lån eller garantier hos kommunen, aktuelle bygge- og miljøsager, vandforsyning og afløbsforhold m.m.
- Vedtægter for en eventuel grundejerforening.
- Eventuel fjernvarmekontrakt.
- Genpart af vurderingsskemaet fra den seneste offentlige vurdering, så man får indblik i ejendomsskatten.
- Købsaftalen og entreprisekontrakten (hvis de er udarbejdet på dette tidspunkt).



Trin 5: Indhent tilbud

I dette kapitel ser vi nærmere på et par af de ting, du skal huske, når du indhenter tilbud fra byggefirmaerne.

ALTING HAR EN PRIS

Når listen over materialer og priser er udarbejdet, må køberen gå til forskellige byggefirmaer for at indhente tilbud på den samlede proces. Tilbuddene skal vise fuldstændig tydeligt, hvad der er med i prisen, og hvad der ikke er. Her er der ikke plads til formodninger eller forestillinger om, hvad der burde eller ikke burde være med. Alting har en pris.

VÆR FORBEREDT PÅ EKSTRAUDGIFTER

Ekstraregningen kommer bag på mange købere. De havde ikke regnet med, at det f.eks. skulle koste ekstra at få grubet og planeret grunden og få kørt muld og affald væk. Det gør en forskel i det samlede prisbillede, om disse udgifter kommer oveni.

Hæk, have, garage og redskabsrum hører også med til et færdigt hus, men der findes ingen regel om, at arbejdet partout skal være med i tilbuddet. Det overrasker også mange købere.

SØRG ALTID FOR SKRIFTLIG KOMMUNIKATION

Klare aftaler er en fordel for både køber og byggefirma, og aftalerne skal findes på skrift. Det gør det også lettere at håndtere ændringer undervejs i forløbet, så parterne undgår tvtrækkeri om plusser og minusser i den endelige regning. Væn dig derfor til at få alle tilbud og aftaler på skrift.

Et lille tip til mængden af materialer, f.eks. fliser, er at bestille et par ekstra kasser fliser. Om nogle år, hvor en eller flere fliser skal udskiftes, er disse måske udgået af produktion.



Trin 6: Undersøg byggefirmaerne

Byggebranchen er omskiftelig. Som køber må man ikke være blind for den risiko, at byggefirmaet ikke er økonomisk solidt og måske må lukke midt under byggeriet. For at sikre dig selv og dit drømmehus bedst muligt, er det afgørende, at du ser byggefirmaerne nærmere efter i sømmene. Det skal ske, inden du skriver under på en kontrakt med firmaet. I dette kapitel ser vi nærmere på, hvad man skal tjekke i den forbindelse.

SÆLGER UNDER LUP

Første skridt er at finde ud af, om entreprenøren overhovedet kan opfylde købers ønsker til drømmehuset. Nogle entreprenører bygger alene efter et fast koncept (typehus), og er ikke indstillede på at opfylde individuelle ønsker. Derefter bør du undersøge, om entreprenøren (byggefirmaet) er et selskab eller en privatperson.

SELSKABER

Personerne bag et selskab hæfter ikke personligt for selskabets forpligtelser, og det er derfor vigtigt at kigge selskabet grundigt efter i de økonomiske fuger. Her bør du indhente selskabets seneste regnskaber fra Erhvervsstyrelsen, ligesom du bør tale med de familier, som det pågældende selskab tidligere har bygget for.

Erhvervsstyrelsens hjemmeside:
www.erhvervsstyrelsen.dk

Her kan du få at vide, hvordan de oplevede byggeforløbet, om de var tilfredse med samarbejdet, og om arbejdet var færdigt til tiden.

ENKELTPERSONER

Er entreprenøren en enkeltperson, skal du også være opmærksom. Vedkommende kan have en dårlig økonomi, eller vedkommende kunne dø fra opgaven uden at efterlade sig penge nok til at gøre arbejdet færdigt. Køberen risikerer i så fald et tab. Har entreprenøren tegnet en forsikring, er problemet ikke uden videre ude af verden, for forsikringen dækker muligvis ikke, hvis sælgeren har handlet groft uagtsomt eller direkte i strid med byggeforskrifterne.

HÅNDVÆRKERNE

Du bør også på forhånd undersøge, om det er entreprenørens egne fastansatte håndværkere, der skal udføre arbejdet, eller om det er et byggesjak, der er hyret til opgaven.

SØG HJÆLP HOS EN ARKITEKT

For de fleste, der er uerfarne med byggeprocessen, vil det være en god investering at rådføre sig med sin egen arkitekt. Det er ikke nødvendigvis særlig dyrt, og arkitekten kan også benyttes som en slags tilsyn over for entreprenøren, stå for byggemøder og være problemløser, hvis der opstår problemer.



TYPEHUS ELLER ARKITEKTTEGNET PROJEKT?

Langt størsteparten af nybyggeri i Danmark er de såkaldte typehuse. Et typehus kan være en udmærket løsning på familiens boligbehov, fordi der ofte er tale om velafprøvede løsninger, som over tid har vist sig at fungere tilfredsstillende for andre familier. Det vil sige, at planløsning og indretning er afprøvet i praksis, og byggeriets standardiserede opbygning gør, at entreprenøren har færre omkostninger til udførelsen og materialeanskaffelser. Heroverfor står, at et typehus meget let kommer til at ligne det, som det kalder sig – nemlig et typehus. Man synes måske, at man har set det samme hus mange gange før, og man kan undertiden sidde med et indtryk af, at huset ikke harmonerer med sine omgivelser, grunden, naturen og nabolaget.

Derfor kan der være god grund til at overveje, om husdrømmen skal opfyldes på grundlag af et individuelt arkitekttegnet projekt. Det sikrer, at du får et unikt hus, hvor løsningen er gennemtænkt, netop med dine behov for øje og med sans for husets indpasning i miljøet. Mange tror, at det er meget dyrere at få en arkitekt til at tegne og projektere et hus. Det kan også være rigtigt i mange tilfælde, men erfaringer fra de senere år viser faktisk, at det er muligt at holde omkostningerne til et arkitekttegnet hus på niveau med et typehus af god kvalitet. Samtidig viser det sig, at det kan være en god investering at skabe sig et individuelt tilpasset hus. Man kan nemlig se, at arkitekt tegnede huse typisk opnår højere videresalgspriser end typehusbyggeri.

Arkitekten kan ikke alene hjælpe med selve tegningen og projekteringen, men også stå for tilbudsindhentning, byggestyring og tilsyn.

Alle kan i princippet kalde sig arkitekt. For at være sikker på at få en ydelse af højt fagligt niveau bør du sikre dig, at den rådgiver, som du vælger, er medlem af Akademisk Arkitektforening.

Medlemmerne har ret til titlen MAA, som er en beskyttet titel for arkitekter i Danmark. MAA er et fagligt kvalitetsstempel, da titlen bl.a. kræver en afsluttet kandidatuddannelse fra anerkendte arkitektskoler i Danmark eller i udlandet.

Hvis man som kunde hos en arkitekt MAA bliver utilfreds med det udførte arbejde, vil der være adgang til at klage til arkitektforeningens retsudvalg.

Hvis du tænker på et arkitekttegnet hus, vil det være en god idé at lytte til andre, som har haft gode erfaringer med arkitekter, eller du kan søge på nettet. Bed om et uforbindende møde til at starte med, således at I kan få et indtryk af, om I er på bølgelængde med arkitekten. Bed om prisoverslag, og se på arkitektens tidligere præstationer inden for ejerboligområdet. Når I har en idé om, at jeres ideer om et nyt hus hænger sammen med arkitektens visioner og anbefalinger, kan I indgå en aftale om skitseprojekt, detail- og myndighedsprojekt. Det er vigtigt, at der træffes aftale om pris for de enkelte forløb, herunder at det gøres til en forudsætning for honorering af indsatsen, at projektet kan gennemføres inden for på forhånd fastlagte økonomiske rammer. Det kan jo ikke nytte, at man beder arkitekten om at udfolde al sin kreativitet, hvis resultatet bliver, at de håndværkeromkostninger, som vil medgå til at realisere projektet, bliver ubetalelige.

Aftalen med arkitekten bliver som regel til på grundlag af et sæt standardvilkår, som kaldes ABR 93 – Almindelige betingelser for rådgivning. Man kan eventuelt bede sin boligadvokat om at hjælpe med at få udformet rådgiveraftalen med arkitekten.

Trin 7: Undersøg finansieringen

Nu ligger det fast, hvad grunden inklusive tilslutningsafgifter koster, og hvad byggeriet løber op i. Kommet så vidt må køber afgøre, om der er råd til drømmehuset. I dette kapitel ser vi nærmere på mulighederne for finansiering.

TID TIL OMTANKE

Nu må du og din familie afgøre, om drømmehuset kan blive en realitet, og om investeringen står mål med kvartets standard. Er det sandsynligt at få investeringen hjem, når huset engang skal sælges, eller er I godt på vej til at bygge "slottet på heden"?

MINDST TRE PUNKTER BØR FAMILIEN TAGE OP:

- Familiens indkomst nu og fremover
- De aktuelle og fremtidige renteudgifter
- Et skøn over skattefradragene

BUDGETTET

Internettet giver mange muligheder for selv at udarbejde et budget, og pengeinstituttet hjælper også gerne og giver samtidig gode råd om økonomien. Den økonomiske rådgiver skal hjælpe med at belyse fem punkter:

- Hvor meget har vi råd til at sidde for?
- Hvordan ser økonomien ud på længere sigt ud fra de kendte skatteregler?
- Hvordan skal boligen finansieres, når den er færdig?
- Hvordan kan projektet finansieres under byggeriet?
- Skal udbetalinger til byggefirmaet i byggeperioden koordineres (rateplan), eller sker afregningen først, når boligen overtages?

PENGENE KAN KOMME HJEM PÅ FLERE MÅDER:

Realkredit

Realkreditinstitutterne tilbyder normalt at finansiere 80 procent af de samlede udgifter ved købet, herunder grundkøbet. Løbetiden på realkreditlån er som regel 30 år. Et typisk alternativ er et 20-årigt lån, hvor afviklingen sker hurtigere, og den samlede betaling derfor er lavere end ved det lange lån på grund af færre rente- og bidragsomkostninger.

Ud fra grundens beliggenhed, husets størrelse og indretning samt materialebeskrivelsen vurderer realkreditinstituttet, hvor stort lånet kan være. Instituttet tager også stilling til, om lånsøger nu også har råd.



Lånetyper

Der findes forskellige lånetyper. Det normale er et fast forrentet obligationslån. Kontantlån, også med fast rente, er en anden mulighed. Rentetilpasningslån, som efterhånden findes i rigtig mange varianter, er en tredje mulighed. Endelig er der også mulighed for afdragsfrihed i op til 10 år, evt. fordelt over flere perioder under lånets løbetid. Fordele og ulemper ved de forskellige lånetyper bør gennemgås nøje i rådgivningsfasen. Tilsvarende produkter tilbydes også i bankerne. Her taler man oftest om SDO-lån (særligt dækkede obligationer).

Forhåndslån eller byggekredit

Pengene til at betale for byggeriet undervejs kan komme fra et forhåndslån i et realkreditinstitut eller fra en byggekredit i et pengeinstitut. Et forhåndslån indhenter banken hos realkreditinstitutionen, inden byggeriet går i gang, eller mens det står på. Lånet bruger den vordende husejer til de løbende udgifter i byggeperioden, hvis bygmesteren efter aftalen er berettiget til a conto-betalinger. Når byggeriet er færdigt, og boligen er vurderet, ændrer forhåndslånet sig til et endeligt lån.

Et alternativ til et forhåndslån er en byggekredit i pengeinstitutionen. Herfra strømmer pengene, indtil realkreditinstitutionen træder til. Du bør naturligvis få beregnet, hvilken løsning der bedst kan betale sig.

KURSSIKRING – EN SIKKER VEJ

Ingen kan spå om fremtiden, og renten kan ændre sig drastisk på ganske få dage. Låntageren har derfor brug for et sikkerhedsnet, nemlig kurssikring, der her og nu fastlåser prisen på de obligationer, som bruges til at finansiere lånet. Når kursen er fastlagt, kender man

også renten og med sikkerhed størrelsen på det udbetalte beløb og på terminsydelsen. Nogenlunde det samme opnås med en straks-hjemtagelse af lånet.

Uden kurssikring risikerer husbyggeren, at beløbet fra de solgte obligationer ikke er stort nok til at dække byggeudgifterne. Med kurssikring mister man chancen for at score kassen, hvis kursen stiger under byggeriet. En uændret kurs er penge op af lommen for den sikrede, idet hun eller han betaler både gebyrer og kursfradrag, ofte flere tusinde kroner. Til gengæld er det en god forsikring mod at lide tab i privatøkonomien.

PENGE TIL TIDEN

Byggefirmaet kræver ikke nødvendigvis penge under byggeriet. Nogle byggefirmaer sælger et færdigt projekt, hvor aftalen gælder et nøglefærdigt hus til en aftalt indflytningsdag. Først på flyttedagen skal penge falde, bortset fra en mindre udbetaling ved underskrift. Andre firmaer kræver løbende betaling under byggeriet. I sådanne tilfælde skal pengene falde i forhold til, hvor langt byggefirmaet er nået. Beløbet deles typisk i tre eller fire rater til betaling, f.eks. når soklen er støbt, når huset er rejst, når huset er lukket, og når familien skal flytte ind. Det sidste indebærer, at parterne er enige om eventuelle fejl og mangler.

DEN GYLDNE REGEL

En gylden regel er, at de betalte penge ikke må overstige mængden af udført arbejde. Hvis byggefirmaet går konkurs undervejs, er det ikke rart at have penge til gode. De kan være tabt. Det er derfor meget vigtigt at få vurderet, hvilken værdi byggeriet løbende vil have, når man sammenholder med de rater, der skal betales.

Pengene skal matche det udførte arbejde

GARANTI FOR ØKONOMISK SIKKERHED

Hvis AB 92 eller AB Forbruger er aftalt, kan begge parter undervejs i byggeriet stille krav om, at modparten stiller sikkerhed for forpligtelserne. Det vil sige, at byggefirmaet kan kræve en bankgaranti for betalingen. Med lige så megen ret kan køberen kræve en garanti for byggefirmaets del af aftalen.

Uden AB 92, AB Forbruger eller anden aftale i øvrigt, kan ingen af parterne stille sådanne krav. Du skal samtidig være opmærksom på, at det ofte er sådan, at byggefirmaet prøver at krybe uden om at stille en banksikkerhed for ydelserne i aftalen. Hvis det sker, kan køber typisk kræve, at der tilbageholdes en andel af betalingerne, indtil huset er afleveret, og endda i en efterfølgende periode, hvor udbedring af fejl og mangler finder sted.



Trin 8: Kend lovgrundlaget

Dette kapitel indeholder en oversigt over de fleste af de juridiske forhold, som den endelige aftale med byggefirmaet bør hvile på.

MANGE LOVE OG REGLER PÅ SPIL

Der findes ikke en generel lov med alle regler om køb af fast ejendom. "Almindelige obligationsretlige regler" er den mørtel, der binder de fleste af købets byggesten sammen. Her har en betydelig praksis udviklet sig gennem årene. Både sælger og køber har derfor behov for at indgå en detaljeret aftale. For at kunne gøre det, må du som køber kende til eksistensen af de gældende love og regler, så denne viden kan indgå i dine overvejelser og påvirke indholdet af kontrakten med byggefirmaet.

TINGLYSNINGSLOVEN

Tinglysningsloven indeholder grundreglerne om tinglysning og om, hvilken virkning og beskyttelse tinglysning har og giver.

TINGLYSNINGSAFGIFTSLOVEN

Tinglysningsafgiftsloven drejer sig om betaling af afgifter på skøder og pantebreve.

BYGGELOVEN

Byggeloven beskriver grundreglerne for bebyggelse af en ejendom. Loven har som sit fornemeste mål at gøre ejendommen sikker og sund at bo og opholde sig i. Desuden er loven garant for, at både omgivelser og bygning tager sig ordentligt ud.

BYGNINGSREGLEMENTET

Bygningsreglementet indeholder detaljerede regler om udformning og placering af byggeriet.

PLANLÆGNINGSLOVEN

Planlægningsloven indeholder centrale bestemmelser om kommuneplaner og lokalplaner, dvs. de offentlige bestemmelser om benyttelse af lokalområderne.

LOV OM FORBRUGERBESKYTTELSE

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom indeholder nogle nagelfaste regler om fortrydelsesret i 6 dage for købere. Lovens regler om tilstandsrapporter og mangelsansvar gælder derimod ikke nybyggeri.

LOV OM FORMIDLING AF FAST EJENDOM

Denne lov omhandler reglerne for, hvordan ejendomsformidlere og byggefirmaer skal opføre sig, når de udbyder boliger til salg til forbrugere.

ENTREPRISEBESTEMMELSER (AB 92 OG AB FORBRUGER)

Her er der tale om regelsæt, som parterne kan vælge at vedtage. Bestemmelserne er såkaldt "almindelige betingelser", som sætter en ramme om den juridiske side af sagen, blandt andet om ansvar, tidsfrister, betaling, aflevering, sikkerhedsstillelse, mangelsansvar, forældelse og behandling af tvister.



Trin 9: Få styr på forsikringerne

Byggeprocessen er en kompleks størrelse, hvor mange ting skal koordineres og falde rigtigt ud. Undervejs kan der ske skader, som skyldes fejl, forsømmelser, vejrlig, tyveri og meget andet. Det giver ekstra økonomisk tryghed, når du ved, at der er tegnet de helt rigtige forsikringer. I dette kapitel ser vi på de mest nødvendige af disse.

Husk at kræve dokumentation for, at byggeskade-forsikringen er tegnet

LOVPLIGTIG BYGGESKADEFORSIKRING

Når den nye bolig opføres af et byggefirma, er firmaet forpligtet til at tegne og betale for en byggeskade-forsikring. Den skal tegnes til fordel for køberen og løber i 10 år. Forsikringen dækker alvorlige byggeskader, som eventuelt viser sig i forsikringsperioden, og som væsentligt forringer bygningens levetid eller brugbarhed. Det kan være fugt- eller skimmelskader, revnedannelser eller andre svigt, som kan henføres til fejl begået i forbindelse med opførelsen af huset. Selv om skaden ikke har vist sig, kan der også gives dækning, hvis der er en nærliggende risiko for, at sådanne skader vil opstå.

Det er en betingelse for at få byggetilladelse, at der foreligger et tilbud på en byggeskade-forsikring. Vær dog meget opmærksom på, at forsikringen nu også tegnes af byggefirmaet. Det har vist sig i en hel del sager, at byggefirmaet alligevel ikke tegner forsikringen, og så er den stakkels huskøber på herrens mark. Der kan jo være tale om, at byggefirmaet går konkurs, eller bare ikke har penge til at afhjælpe de alvorlige skader, som måtte vise sig. Det er derfor en god idé, at du som køber kræver dokumentation for, at forsikringen er tegnet, inden der skal betales for byggeriet.



ENTREPRISEFORSIKRING

I aftalen med byggefirmaet kan der være indsat en bestemmelse om, at huskøberen skal holde byggeriet forsikret i byggeperioden. Forsikringen, der i dette tilfælde betales af køber, hedder en entrepriseforsikring eller en all risk forsikring, og dækker typisk skader på selve byggeriet, skader på personer samt tyveri og hærværk på byggepladsen.

BYGGEFIRMAETS FORSIKRING

Entreprenøren har som regel en tilsvarende forsikringsdækning som all risk forsikringen ovenfor, men man kan ikke være sikker.

Derfor er det klogt, i forbindelse med aftalen at fastlægge, hvilken af parterne der står for at tegne og betale de pågældende forsikringer.

RÅDGIVERANSVARSFORSIKRING

Hvis der medvirker en selvstændig byggerådgiver, f.eks. en arkitekt eller en ingeniør, vil vedkommende typisk være dækket af sin egen ansvarsforsikring, der dækker fejl og forsømmelser med hensyn til tegning og projektering af byggeriet samt tilsyn med husets opførelse.

ADVOKATANVARSFORSIKRING

En boligadvokat har en særlig advoktansvarsforsikring, der dækker fejl og forsømmelser i forhold til den rådgivning, du modtager. Vælger du en advokat fra Danske BOLIGadvokater, er du desuden sikret en uafhængig og certificeret boligrådgivning. En BOLIGadvokat må ikke modtage provision for at sælge lån, forsikringer eller annoncer, og må ikke have samarbejder med f.eks. banker, realkreditinstitutter, forsikringsselskaber m.v. Danske BOLIGadvokater er som de eneste underlagt de etiske regler for køb og salg af fast ejendom, der er aftalt mellem Advokatsamfundet og Forbrugerrådet.

HUSFORSIKRING

Denne forsikring dækker fremtidige skader på huset og tegnes og betales af huskøber, så der er dækning fra overtagelsesdagen. Forsikringen dækker de skader, som forårsages af brand, storm, nedbør, svamp, råd og insekter, kortslutning, brud på rør, afløb og kloakker og andre pludselige skader.

Denne forsikring er desuden vigtig, da ejeren af en grund hæfter som grundejer. Kommer én udefra (byggeriets håndværkere undtaget) til skade på grunden, f.eks. postbuddet eller renovationsarbejderen, kan grundejeren hænge på ansvaret.



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.



HVOR LANG TID TAGER BYGGERIET?

Aftalen bør klart udtrykke, hvor lang byggeperioden skal være. Den skal tage højde for ferier, skæve helligdage og andre forsinkende forhold, f.eks. ventetid på myndighedsgodkendelse (byggetilladelse). Desuden bør den rumme en passus om, hvilken konsekvens en forsinkelse skal have. Ofte aftaler parterne, at et forsinket byggeri udløser en nærmere bestemt dagbod.

DAGBØDER

Den forudseende huskøber får også sat en slutdato for dagbøderne. Bøderne kan jo sagtens være så små, at byggefirmaet kan se en interesse i at betale sig ud af en forsinkelse. Med en slutdato har køberen mulighed for at sætte ind med helt anderledes skrappe midler, såsom adgang til at kræve en større erstatning eller til at rive kontrakten i stykker. Aftalen kan godt være skruet sådan sammen, at den ophæver sig selv, hvis forsinkelsen overskrider en vis grænse.

FORCE MAJEURE

Et langvarigt frostvejr, en strejke eller en svigtende leverandør kan forhindre byggefirmaet i at levere til tiden. Uforskyldte forhold som disse kan komme på tværs af selv den mest forsigtige plan. Her skal aftalen også være klar, idet firmaet typisk slipper for bod i sådanne situationer, som betegnes force majeure.

HVEM GØR HVAD?

Inden det går løs, skal parterne have helt på det rene, hvem der gør hvad. Aftalen skal være uden dunkle punkter. Nogle købere vil gerne være med på holdet, andre overlader det trygt til byggefirmaet at levere den rette vare til rette tid.

HVIS KØBER SELV VIL VÆRE MED

Det kan f.eks. være, at familien selv ønsker at købe inventaret til køkkenet og badeværelset. Dette vigtige punkt kan køberen sagtens sætte sig på. Men sørg for, at byggefirmaet er med på de frie hænder. Skal et bestemt byggemarked levere, hvem skal stryge en eventuel rabat, hvornår skal udstyret stå parat, og hvordan skal der samarbejdes om klargøring til montage, og selve opsætningen? Under alle omstændigheder bør byggefirmaet have nøjagtige tegninger over køkken og badeværelse. At to aktører går skævt af hinanden, skulle jo nødtigt betyde, at også skabene bliver skæve. Køkkenfirmaer påtager sig at måle og justere tegninger, så rum og elementer går op i en højere enhed.

Glem ikke at aftale, hvem der hænger på skader, tyveri og hærværk. Byggefirmaet hæfter ikke for inventar, som køberen har skaffet. Typisk skal en særskilt forsikring dække de dele.

EN KONKURS KOMMER PÅ TVÆRS

Går byggefirmaet konkurs under eller efter byggeriet, må den efterladte køber til at finde ud af, hvordan eventuelle mangler lader sig betale.

Knytter kravet sig til noget, som kun byggefirmaet kan få skyld for, er der desværre ikke meget at gøre. Hvis der ikke er foretaget løbende tilbagehold i betalingerne eller stillet bankgaranti fra byggefirmaets side, er den eneste mulighed at forsøge sig med en anmeldelse af et økonomisk krav i konkursboet. Men erfaringen viser, at der typisk vil være tale om en ganske beskedne, eller slet ingen, dækning til kravet (dividende).

FÅ KONKURSEN IND I KONTRAKTEN

En meget forudseende køber kan med held gå til det konkursramte firmas underentreprenører og leverandører for at få gjort huset færdigt. Men så skal det særskilt aftales i entreprisekontrakten eller købsaftalen, at køberen således overtager sælgerens leveringsgarantier.

UDGIFTER TIL TINGLYSNING

Når byggeriet er færdigt, kan familien endelig flytte ind i det, der hidtil har været en drøm. Det juridiske bevis på, at drømmen er gået i opfyldelse, er det tinglyste skøde. Staten skal have en tinglysningsafgift.

ANDRE UDGIFTER

Det aftales mellem parterne, hvordan betaling af afgifter fordeles. Aftalen med byggefirmaet er også en nøgle til, hvordan omkostningerne skal fordele sig. Køber skal som regel betale for finansiering af købesummen og for den rådgivning, der knytter sig til forhandlinger og berigtigelse af handlen.

AFTAL BESØG PÅ BYGGEPLADSEN

Når byggeriet begynder, bør den forudseende køber følge processen jævnlige. 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 minutløst, 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.



Trin 11: Følg byggeriet

Byggeriet går nu for alvor i gang. Mange købere er desværre helt passive i byggeperioden og venter bare på at kunne flytte ind. Det er ofte en dårlig idé. En opmærksom husbygger undgår lettere at overtage et forsinket og mangelfuldt hus. I dette kapitel ser vi nærmere på købers rolle under selve byggeriet.

FØLG MED FØR DET ER FOR SENT

Som husbygger bør man med alle sanser følge byggeriet. Forløber det, som det skal? Det er ikke nok at forlade sig på den skriftlige aftale med den professionelle, byggevanter håndværker.

Flere sikrer sig ved at benytte en arkitekt til at følge byggeriet, mens andre vælger selv at løse denne kontrolopgave.

NÅR HUSET SÆTTES AF

Køber bør være til stede på grunden, når selve huset skal sættes af, dvs. når håndværkerne måler op og markerer, hvor huset skal være.

Selvom man har en forhåndsftale om, hvordan huset skal afsættes, kan de reelle forhold på stedet tvinge entreprenøren til selv at træffe en hurtig beslutning. Kun hvis du selv er til stede, kan du påvirke beslutningen. Når først håndværkerne går i gang med at bygge, er det for sent.

SKAF DOKUMENTATION UNDERVEJS

Risikoen for fejl og misforståelser undervejs er stor. Det er derfor en rigtig god idé at tage billeder og lave videooptagelser af den løbende byggeproces.

Husk at video- og foto-dokumentere undervejs

Denne dokumentation er god at have, hvis du efterfølgende skal diskutere fejl og mangler med entreprenøren. Samtidig er de sjove at have til eftertiden, når huset står færdigt.

BESØG BYGGEPLADSEN JÆVNLIGT

Jævnligt besøg på byggepladsen er godt givet ud. Kig håndværkeren over skulderen, mens huset tager form. Kritiske øjne bør følge med i alt, lige fra opmåling til de enkelte rums udvikling. Hellere ét spørgsmål for meget end ét for lidt til folkene på pladsen og til entreprenøren.



Muligheden for besøg på pladsen og retten til at overvære byggemøder bør aftales med byggefirmaet allerede, når købsaftalen indgås.

VÆR TIL STEDE PÅ BYGGEMØDERNE

Byggemøder er afgørende for at kunne styre byggeriet i den rigtige retning. På byggemøderne gennemgår håndværkerne, hvordan arbejdet skrider fremad, og parterne kan fjerne tvivl og rydde problemer af vejen i processen.

Møderne munder ud i skriftlige referater, som deltagerne underskriver fra gang til gang. Referaterne skal også dokumentere, hvad parterne aftaler undervejs. Ændringer i byggeriets kvalitet, form, omfang og materialer, tidsplan og meget andet kræver skriftlige aftaler.

ER TEMPOET I ORDEN?

Når det gælder tidsplaner og tidsfrister, så er det godt at følge med i byggeriets hastighed. Sammenlign punkt for punkt planen med virkeligheden og vurder, om den aftalte tidsplan nu også kan holde. Konturerne af et problem dukker op, hvis byggeriet skrider for langsomt fremad, eller hvis der slet intet sker. Her er en forklaring fra byggefirmaet et mindstekrav. Skrider byggeriet for hurtigt frem kan det også være problematisk. Jo hurtigere arbejde, jo større risiko for sjud og fejl. Lad her tvivlen komme huset til gode, og brug gerne en uvildig rådgiver, som kan give et bud på, om der er fornuftig sammenhæng i tingene.

VINTERBYGGERI OG GENEREL AFDÆKNING

Ved vinterbyggeri er det meget vigtigt, at byggefirmaet sikrer sig, at byggeriet gennemføres uden frostskafer. Det er også vigtigt, uanset årstid, at byggematerialer og isolering afdækkes ordentligt, så de holder sig tørre. På den måde kan du undgå byggeskader senere.



Trin 12: Få styr på fejl og mangler

Når huset står færdigt, indkalder byggefirmaet til et møde, hvor man sammen går huset igennem fra A til Z. Det kaldes en afleveringsforretning. I dette kapitel ser vi på, hvad du som køber skal være opmærksom på, når de næsten uundgåelige fejl og mangler ser dagens lys.

DE IRRITERENDE MANGLER

Fejl og mangler ved et byggeri kan næsten ikke undgås. Det er naturligvis et stort irritationsmoment at opdage, at varmen ikke fungerer, eller at der er utætheder, revner eller lignende i ens flotte kommende hjem. Ofte volder det ikke problemer at få byggefirmaet til at få manglerne ud af verden – uden at sende en ekstraregning.

Problemet opstår derimod, hvis parterne er uenige om, hvad der er en mangel, og hvad der ikke er en mangel. Sammen med sin boligadvokat må husejeren prøve at finde en udvej. Løsningen kan være, at en sagkyndig vurderingsmand foretager et syn og et skøn. Læs mere om definitionen på mangler senere i kapitlet.

BYGGEFIRMAETS ANSVAR

Som udgangspunkt må byggefirmaet stå til ansvar, hvis det nye hus ikke er fejlfrit. Ansvar er langt strengere for et byggefirma end for den, der som privatperson sælger et brugt hus. Den indflyttede i det nye hus kan med rette forvente, at huset til punkt og prikke opfylder de faglige og byggeretlige normer. Det vil sige, at arbejdet skal være fagmæssigt korrekt udført. Fagmanden kan ikke skyde sig ind under en bagatelgrænse, idet selv den mindste fejl skal ud af verden.

AFHJÆLPNINGSPLIGT

Man taler om, at byggefirmaet har afhjælpningspligt. Kan eller vil byggefirmaet ikke afhjælpe fejl og mangler, så de kvalitetsmæssigt

er i orden og inden for rimelige tidsfrister, kan køber i stedet lade manglerne afhjælpe for byggefirmaets regning. Det er vigtigt, at manglerne er erkendte af byggefirmaet, eller at der er indhentet en sagkyndig vurdering ved et syn og skøn, inden manglerne afhjælpes. Når du efterfølgende hos byggefirmaet skal kræve erstatning for udgifter, skal det jo kunne dokumenteres, hvad der var galt, og hvilke omkostninger der med rimelighed går til udskiftning og reparation.



FØR DU OVERTAGER HUSET

Huset bør først overtages, når en afleveringsforretning, dvs. en gennemgang af fejl og mangler, har fundet sted. Det er en god idé et par dage før afleveringsforretningen selv at gennemgå huset i ro og mag sammen med den arkitekt, som du har benyttet som uvildig rådgiver eller en anden uvildig byggesagkyndig, som man har tillid til.

Ved afleveringsforretningen drøftes eventuelle fejl og mangler. Det udmønter sig i en fælles liste til køber og byggefirma. Her er det vigtigt at få aftalt, hvordan og hvornår disse fejl og mangler skal udbedres. Listen bør udstyres med præcise frister for udbedring, dvs. datoer og klokkeslæt. Et udtryk som f.eks. "snarest muligt" er ikke juridisk holdbart.

Det kan være en god idé for køber at tilbageholde et passende beløb af købssummen, der først frigives, når fejl og mangler er blevet udbedret. Men spillereglerne herfor skal være aftalt på forhånd.

HVAD ER EN MANGEL?

Det kan altid diskuteres, hvad en mangel er. Der kan være tale om funktionsmangler, kosmetiske mangler og retlige mangler. Hvilken type beror altid på en konkret vurdering.

I FØLGENDE TILFÆLDE ER DER TALE OM MANGLER:

1. Hvis arbejdet ikke er udført i overensstemmelse med aftalen/projektet

F.eks. hvis der står i aftalen, at bygherre ønsker en ligeløbstrappe i entréen, og byggefirmaet efterfølgende i stedet indbygger en halvsvingstrappe.

2. Hvis arbejdet ikke er udført fagmæssigt korrekt

F.eks. hvis byggefirmaet i forbindelse med udførelsen af arbejdet har undladt isolering af rør, som medfører frostskafer i uopvarmede rum.

3. Hvis arbejdet ikke er udført i overensstemmelse med bygherrens anvisninger

F.eks. hvis bygherre (køber) i aftalen specifikt har anvist anvendelse af en bestemt fremgangsmåde eller et bestemt materialevalg, og byggefirmaet vælger en anden løsning.

4. Hvis de anvendte materialer i sig selv er mangelfulde (materielemangler)

F.eks. hvis byggefirmaet er ansvarlig for fremskaffelse af tagplader til ejendommen og lægger disse på bygningen, selvom de fra fabrikens side leveres med revner.

5. Hvis arbejdet er udført anderledes end angivet i aftalen

Dette gælder, selvom arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt. I givet fald skal en eller flere uvildige sagkyndige, vurdere, om et arbejde er udført i overensstemmelse med de indgåede aftaler.

ÆSTETISKE INDTRYK

Hvis byggefirmaet har leveret materialer af sædvanlig god kvalitet, har udført arbejdet håndværksmæssigt korrekt og i henhold til aftalen med køber, kan køber ikke gøre mangler gældende. Det betyder i praksis, at små kosmetiske eller æstetiske indtryk ved ejendommen i nogle tilfælde ikke vil kunne anses som en mangel.

Eksempel på æstetisk mangel:

Bygherre eller dennes arkitekt angiver i entrepriseaftalen, at der skal monteres en ligeløbstrappe i entréen, hvortil der specificeres diverse mål, monteringsvejledning m.m. Herefter monterer byggefirmaet trappen i henhold til aftalen. Ved afleveringsforretningen viser det sig, at trappen ikke passer ind i entréen af rent æstetiske årsager, og at en halvsvingstrappe ville



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 enterprisesum 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 selvrisiko 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 entreprisaftales 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 MELLEM PARTERNE)

- 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.

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

- 1 Bygherre (køber) indkalder til eftersyn senest 30 dage inden udløbet af en periode på 5 år fra afleveringsforretningen.
- 2 Der er en særregel i AB 92 § 36 der fastholder entreprenørens ansvar i 5 år efter afleveringen, hvorefter alt ansvar bortfalder. Reglen gælder KUN, hvis der er aftalt, at AB 92 er gældende, ellers gælder det almindelige ansvar på 10 år.

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 håndværkerne 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).



Relevante links

ELEKTRONISK BYGGEHÅNDBOG

Danske BOLIGadvokaters elektroniske byggehåndbog

www.danskeboligadvokater.dk

DANSKE BOLIGADVOKATER

Uafhængige specialister i boligrådgivning

www.danskeboligadvokater.dk

ADVOKATSAMFUNDET

www.advokatsamfundet.dk

DANSKE ARKITEKTVIRKSOMHEDER

www.danskeark.dk

ARKITEKTFORENINGEN

www.arkitektforeningen.dk

DANSKE BOLIGARKITEKTER

www.danskeboligarkitekter.dk

AB 92 OG AB 93

www.retsinformation.dk

AB FORBRUGER

www.boligejer.dk/abforbruger

DANMARKS MILJØPORTAL

www.areainfo.dk

DIGITAL TINGLYSNING

www.tinglysning.dk

BYG GARANTI

Garanti for arbejde udført for private boligejere

www.byggaranti.dk

GARANTIORDNINGER

Oversigt over garantier og klagemuligheder

www.boligejer.dk/garantiordninger



Ordforklaring

AB 92

Står for "Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomheder" og indgår som et ud af en række standard-dokumenter, såkaldte "agreed documents", som bruges til at indgå aftaler om entrepriser.

AB Forbruger

Dette er standardaftalen der kan bruges, når en virksomhed indgår en aftale med en forbruger om et nybyggeri, en renovering eller ombygning.

Afhjælpningspligt

En sælger har pligt til at reparere en solgt vare, hvis varen har en mangel, for eksempel hvis varen ikke fungerer, jf. købeloven § 78 (forbruger køb).

Afleveringsforretningen

Afleveringsforretningen er den juridisk gældende afslutning på byggeriet. Håndværkeren afleverer byggeriet til bygherren, som én gang for alle modtager det.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten er den procentvise andel af en grund, som må bebygges. Bebyggelsesprocenten bestemmer altså, hvor stort et hus må være i forhold til den grund, det bygges på.

Bidrag

De omkostninger som kreditforeningen opkræver for administration af kreditforeningslån.

Byggefeltet

Den del af grunden som er afmærket til selve bygningen.

Byggeforskrifter

Foreskrifter hvori der er fastsat regler for forskellige typer af byggeri.

Byggekonten

Bygge- og anlægsfolk taler i koter i stedet for højder. En "kote" er en "højde" målt lodret. Typisk er byggekoten en maksimal højde på byggeriet, målt fra terræn (jordens overflade).

Byggelinjen

Byggelinjer beskytter en række landskabstyper. Det gælder skove, strande, søer, åer og vandløb af en vis størrelse, fortidsminder samt kirker.

Byggemøder

Byggemøderne indgår som en vigtig del af byggeledelsen og bør afklare og dokumentere, om arbejdet skrider frem som forventet og på den rigtige måde. På byggemøderne konstateres bl.a. arbejdets stade, der er med til at afgøre, hvor store a conto-regninger, håndværkeren kan fakturere. På byggemøderne træffer byggeledelsen også beslutning om evt. ekstraarbejder, der skal udføres.

Byggesagkyndig

En byggesagkyndig kan gennemgå en ejendom for fejl og mangler. Hvis du skal sælge, er det den bygningsagkyndige, der laver tilstandsrapporten på din bolig.

Byggeskadeforsikring

En byggeskadeforsikring betyder, at du kan få dækket de væsentlige skader, der måtte opstå i en ny bolig i 10 år fra den dag, du flytter ind i huset. Forsikringen sørger for et byggeteknisk eftersyn af dit hus 1 og 5 år efter, at du er flyttet ind.

Byggeskader

Byggeskader er en ødelæggelse eller forringelse af bygningsdele, der forløber hurtigere end almindelig forventet forfald. Byggeskader opstår som følge af fejl, uvidenhed eller sjusk under bygningens projektering, udførelse, brug eller vedligeholdelse.

Byggetilladelse

En tilladelse fra kommunalbestyrelsen, som i de fleste tilfælde skal foreligge, før et byggearbejde kan påbegyndes, og som skal udnyttes inden for en given tidsfrist.

Bygherre

En bygherre er i denne bog dig.

BYGs garantiordning

Samarbejder du med en virksomhed, der er dækket af Byg Garanti, dækker ordningen dine tab med op til 100.000 kroner inkl. moms pr. byggesag det forudsætter dog at den samlede entreprisum er under 1.000.000 kr. Efter arbejdet er færdigt, dækker garantien i op til tre år for synlige fejl og op til ti år for skjulte fejl og mangler. Det beløb, du maksimalt kan få dækket, vil blive opgjort på baggrund af Byggeriets Ankenævns kendelse, en dom, en voldgiftafgørelse eller en sagkyndig vurdering. Følgeskader eller indirekte tab er ikke dækket.

Dagbøder

En bøde for ikke at levere en given ydelse til tiden. Der fastsættes som regel et antal dagbøder, f.eks. 10 dagbøder á 8.000 kr.

Dividende

En procentdel af et anmeldt tilgodehavende i et konkurs- eller tvangsakkordbo, som en køber får udbetalt ved boets afslutning; f.eks. er dividenden 5, når der udbetales 5.000 kr. af et anmeldt krav på 100.000 kr.

Entrepriseforsikring

En entrepriseforsikring tegnes for entrepriser, hvor arbejdet udføres af momsregistrerede entreprenører.

Fagentreprise

I en fagentreprise indgår du individuelle aftaler med forskellige håndværkere om hver deres fagområde; f.eks. med blikkenslager, tømrer og elinstallatør.

Force majeure

Omhandler tvingende omstændigheder. Hændelser, som det ikke står i menneskers magt at afværge (naturkatastrofe o.l.).

Fundering

Det er den praktiske udformning af bygværkers fundament, dvs. grænsefladen mellem en konstruktion og jorden, samt udførelsen heraf.

Funderingsdybde

Dybden som angiver hvor langt ned i jorden selve fundamentet skal.

Grundejerforening

En grundejerforening sørger bl.a. for at sikre vedligeholdelsen af fælles bygninger, anlæg og private fællesveje. Udgifterne hertil betales af boligejerne.

Husforsikring

En forsikring der dækker en række skader på huset. Almene dækninger kan f.eks. være stormskade, brandskade og rådskaade.

Kaution

Ved kaution påtager en person (kautionisten) sig ansvaret over for en kreditor (dem der udlåner penge) at indestå for debtors (dem der låner penge) forpligtelser. Kautionistens betalingspligt bliver kun aktuel, hvis skyldneren ikke selv betaler. Dvs. at når noget er kautioneret, er der stillet en økonomisk sikkerhed.

Kurssikring

En kontrakt, som beskytter køber imod ændringer i kursen på lånte penge.

Købsaftaler

Købsaftalen er købers kontrakt med sælger om køb af ejendommen, og betingelserne for huset.

Lokalplaner

En detaljeret plan for anvendelsen af et nøje afgrænset, område i en kommune. Lokalplaner skal være i overensstemmelse med

den gældende kommuneplan og fastlægger bl.a. arealanvendelse (boliger, erhverv, institutioner, parker etc.) samt bebyggelsestæthed, gadeforløb og anden infrastruktur. Som den eneste plantype er lokalplaner umiddelbart bindende for grundejere og bygherrer.

Mangelsansvar

Når en udførende entreprenør sælger et byggemateriale, f.eks. et vindue, til en forbruger, er entreprenøren overfor forbrugeren ansvarlig for skjulte mangler i 10 år fra afleveringen. Ansvarsperioden følger af forældelsesloven, som ikke kan fraviges til skade for en forbruger.

Matrikelkortet

Kort over samtlige ejendomsskel i Danmark. I hver enkelt lod, som skellene afgrænser, står matrikelbetegnelserne, der refererer til matrikelregistret.

Obligationslån

Omhandler den type af realkreditlån, hvor udbetalingen i modsætning til ved kontantlån foregår ved, at låntageren får udleveret obligationer svarende til lånets hovedstol.

Pilotere

Også kaldet pælefundering. Nedramning af pæle som underlag for bygværk.

Projektsalg

Betyder at projektudvikleren/sælgeren køber en egnet grund, hvorpå de får tegnet det projekt de ønsker at udbyde til køberne. Projektet beskrives helt ned i detailniveau inden de enkelte boliger prisfastsættes.

Derefter sælges en stor del af boligerne inden, opførslen påbegynder.

Radon

Radon er en naturligt forekommende radioaktiv luftart, og er kilden til cirka halvdelen af den samlede bestråling herhjemme.

Rentetilpasningslån

Et sådant lån bliver i lånets løbetid justeret således, at renten holder sig i niveau med markedet.

Rådgiveransvarsforsikring

Rådgiveransvarsforsikringen dækker økonomiske tab for forbrugeren i forbindelse med rådgivningsopgaver.

Samejeaftalen

I en samejeaftale kan man definere, hvorledes man skal forholde sig i tilfælde af samlivets eventuelle ophævelse.

SDO-lån

SDO-lån – eller ”Særligt Dækkede Obligationer” betyder, at der til sikkerhed for lånet ligger et pant i en fast ejendom.

I alle SDO-lån har banken eller realkreditinstituttet løbende mulighed for at overvåge værdien af pantet, under hele lånets løbetid. Falder boligpriserne så meget, at lånet overstiger en vis procentdel af ejendommenes værdi, skal banken eller realkreditinstituttet stille ekstra sikkerhed over for ejerne af obligationerne.

Servitutter

Begrænset ret over en fast ejendom, der tilhører en anden. En servitut, der giver adgang til at råde over ejendommen, kaldes en positiv servitut eller en rådighedsservitut og kan fx være en færdselsret eller en ret til ledningsoverførsel. Kræver servituttens, at en bestemt tilstand på ejendommen opretholdes, er der tale om en negativ servitut eller en tilstandsservitut, fx krav om at bebyggelse på grunden skal holdes under en vis højde. Servitutter, der skal sikre, at et kvarter bevares som villakvarter, kaldes villaservitutter.

Standardregelsættet SL 97

SL 97 (Salgs- og leveringsbetingelser for nyhuse) er udarbejdet af Nyhusforeningen og bruges kun af byggefirmaer, som bygger typehuse. Det er en standard, der er udarbejdet med udgangspunkt i sælgers forhold, køber bør derfor forholde sig til om vilkår er acceptable.

Stikledninger

Tilslutning til et normalt offentligt forsyningsnet i vejen. Bl.a. for vand, gas, fjernvarme, el, telefon og afløb. Bruges også i kort form som f.eks. vandstik eller gasstik.

Tilstandsrapporter

En tilstandsrapport er en byggeteknisk rapport som afdækker en bygnings fysiske tilstand. Tilstandsrapporten udarbejdes af en byggesagkyndig.

Tingbogsattesten

Er en kopi af tingbogens oplysninger, hvori rettighederne over en fast ejendom er registreret.

Tinglysning

Registrering af rettigheder mv. (f.eks. over fast ejendom) i henhold til Tinglysningsloven.

Totalentreprenøren

Forestår hele projektet, og indgår kontrakter med underentreprenører og styrer et projekt og dets udførelse frem til færdig aflevering.

Totalentreprise

En totalentreprise er et projekt fra start til færdiglevering, hvor entreprenøren står for hele projektets tilblivelse, herunder også kontakt til f.eks. underleverandører.

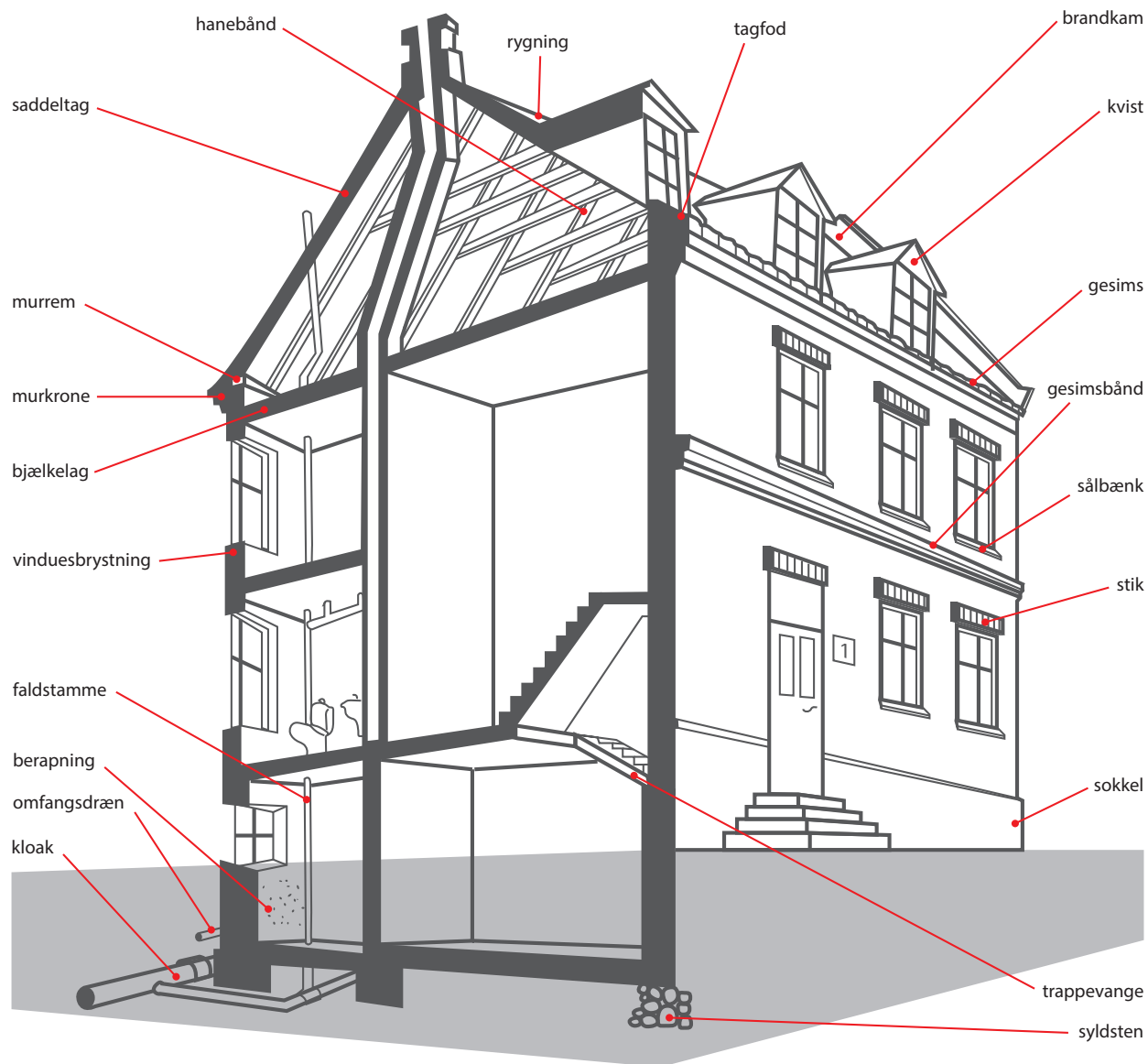
Voldgiftssag

Voldgiftsretten sammensættes af personer med særlig sagkundskab. Ved voldgift opnås ofte en hurtigere afgørelse end ved de normale domstole, især fordi en voldgiftskendelse ikke kan appelleres, medmindre det modsatte er aftalt. Voldgift kan også være billigere end en retssag, da der ikke skal betales retsafgift, og sagen kan behandles uden den offentlighed om sagen, som kan være forbundet med en retssag.



UDVALGTE BETEGNELSER FOR HUSETS DELE

Ydeligere detaljer findes f.eks. på
www.altomhus.dk.



Register

TAL	
1-års-eftersyn	73
5-års-eftersyn	74
A	
AB 92	44, 48, 55, 60, 73, 74, 76
AB Forbruger	44, 48, 55, 76
Boligadvokat	4, 10, 14, 16, 17, 26, 39, 52, 54, 66, 71, 72, 76
Afleveringsforretning	66, 67, 69, 70, 73, 74
Aftalegrundlag	9, 11, 54, 55
Aktører	16, 57
All risk forsikring	51
Arkæologi	27
B	
Bagatelgrænse	66
Bankgaranti	44, 58
BYG Garanti	71, 77
Byggefirmaer	10, 16, 31, 34, 36, 43, 48, 55, 71
Byggecredit	42
Byggeloven	47
Byggemøder	37, 59, 63
Byggesagkyndig	18, 59, 67, 73
Byggeskedeforsikring, lovpligtig	12, 50
Byggetilladelse	26, 27, 32, 50, 56
Bygningsreglementet	47
Bygherre	4, 6, 11, 30, 68, 69, 70, 73, 74
D	
Dagbod	56
Dokumentation, video og foto	62, 63
E	
Ejendomsmægler	16
Ejerforhold	14
Endeligt lån	42
Entreprisebestemmelser	48
Entrepriseforsikring	51
Entreprisekontrakt	25, 26, 32, 54, 58
Erstatningsansvar	71
F	
Fagentreprise	9, 11
Fejl og mangler	43, 44, 55, 59, 63, 66, 67, 70, 71
Finansiering	40, 58
Force majeure	56
Forhåndslån	42
Forsikringer	50, 51, 52
Forsikringselskab	17, 18, 52
Forsinkelse	12, 56
Forurening af grund	24
H	
Husdesign	30, 32
Husforsikring	52
J	
Jordbundsforhold	25
Jordbundsundersøgelse	24
K	
Konkurs	13, 44, 50, 58
Kosmetiske mangler	68, 70

Kurssikring	42, 43
Køberådgiver	17
Købsaftale	16, 32, 54, 55, 58, 59, 63

L

Liste over fejl og mangler	68, 69
Lokalplan	20, 22, 23, 27, 30, 32, 47
Lov om forbrugerbeskyttelse	47
Lov om formidling af fast ejendom	48
Lovgrundlag	46
Lånetyper	42

M

Materialeafdækning	64
------------------------------	----

N

Nøglefærdigt hus	43
----------------------------	----

O

Overvågning af byggeproces	37, 59, 62
--------------------------------------	------------

P

Pengeinstitut	18, 40, 42
Placering af hus	6, 8, 21, 22, 24, 30, 47, 55
Planlægningsloven	47
Projektsalg	9, 10

R

Radonsikring	25
Realkreditinstitut	17, 18, 41, 42, 52
Retshjælp	72, 73

Retssag	72, 73
Rådgiveransvarsforsikring	51

S

Salgskonsulent	16
Samejeaftale	12, 13, 14
Selvbyg og medbyg	9
Skøde	26, 47, 54, 58
Strakshjemtagelse	43

T

Testamente	12, 13, 14
Tilbud	34, 38, 50
Tinglysningsafgift	26, 47, 58
Tinglysningsloven	47
Tinglysningsafgiftsloven	47
Totalentreprise	9
Typehus	9, 10, 36, 38, 55

U

Uvildig rådgivning, sagkyndige	18, 69
--	--------

V

Vinterbyggeri	64
Voldgift	72, 73

Ø

Ønsker og behov	6
---------------------------	---

