

Sådan håndterer andelsboligforeningen sager om fejl og mangler

Hvem der bærer ansvaret for udbedring af fejl og mangler i en andelsboligforening kan være svært at placere. For hvornår er det sælger eller forening, der hæfter for udbedringen? Vi ser nærmere på fejl- og mangelsager i andelsboligforeningen og hvordan foreningen kan imødekomme dem.



Udbedring af fejl og mangler er en naturlig del af andelshandlen, men alligevel findes der adskillige sager, hvor der opstår uenighed om udbedringen. Særligt de sager, hvor skaderne er gået under vunderingsradaren. Og hvad gør foreningen så? Som hovedregel skal foreningen tage beslutningen om, hvorvidt ansvaret ligger hos den sælgende

andelshaver eller hos bestyrelsen, ved at se på skildringen mellem udvendig og indvendig vedligeholdelse. Det er nemlig andelshavers ansvar at vedligeholde den indvendige del af boligen så som vandrette vandrør og toilet, mens det er foreningens ansvar at vedligeholde den udvendige del af ejendommen – døre, vinduer og facader – samt fællesarealerne.

Alt indvendig vedligehold er andelshavers ansvar – dog med undtagelse af vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, etageadskillelser og fælles forsynings- og afløbsledninger, som er foreningens ansvar.

Hvad er en mangel?

En mangel er en genstand, der mangler en egenskab, som man vil forvente den har. Eller en genstand, som har en egenskab, der er anderledes end forventet. Eksempelvis en manglende dørkarm, som sælger skal lave eller betale for ved salg.

Hvad er afskrivninger?

En afskrivning benyttes i forbindelse med de individuelle forbedringer, andelssælgeren har foretaget i boligen, som afskrives over tid og lægges oven i andelsprisen ved salg. Fik man eksempelvis et nyt køkken for 10 år siden, vil der hvert år blive afskrevet en procentdel af prisen afhængigt af køkkenets afskrivningskurve. Ved salg bliver forbedringen minus afskrivningen lagt oveni andelsprisen.

Hvad er vedligehold af boligen?

Almindeligt vedligehold af andelsboligen bliver hverken afskrevet eller noteret som en mangel. Det gælder eksempelvis maling af vægge og gulvbehandling.

Gør vurderingsrapporten til et krav

Det er ikke alle andelsboligforeninger, der kræver, at sælger får lavet en vurderingsrapport og et el- og VVS-tjek i forbindelse med salg. Men det burde det være. Af rapporten fremgår nemlig, hvad der skal udbedres i andelsboligen inden overtagelse, og det kan agere rettesnor til at tjekke op på, om udbedringerne er sket som aftalt. En anden fordel ved at gøre vurdering og tjek obligatorisk er, at foreningen har bevis på, at arbejdet er udført autoriseret. En sikkerhed, som betyder, at hvis der dukker fejl og mangler op i el- og VVS-installationerne, bæres ansvaret for udbedring af den autoriserede virksomhed, som har godkendt arbejdet.

Fortsættes »

ENTREPRENØRFIRMAET

TVA APS

- en entreprenør I kan stole på!

Entreprenørfirmaet TVA ApS tilbyder:

- ✓ Fundamenter og beton
- ✓ Udgravning
- ✓ Kloakarbejde
- ✓ Anlægsarbejde
- ✓ Træfældning og stubfræsning
- ✓ Professionel rådgivning

Hos Entreprenørfirmaet TVA ApS har vi mange års erfaring med entreprenørarbejde af højeste kvalitet. For både foreninger og private løfter vi entreprenøropgaver, store som små, og går aldrig på kompromis med hverken resultatet eller kundetilfredsheden.

Vi står til rådighed med sparring og planlægning, hvad end fællesarealerne skal omlægges, eller kloakken driller.

Ring for mere info eller et uforpligtende tilbud på tlf.: **40 180 345.**



Telefon: 40 180 345

Mail: tvagroup@hotmail.com

Hjemmeside: www.tvaaps.dk

Adresse: Birkevej 29, 8740 Brædstrup

Vi har døgnvagt

De skjulte mangler

Nogle mangler kan dog være skjult for vurderingsmandens øje – et uslebent gulv under et tungt klædeskab eller fugt i væggen bag de ellers flotte køkkenmoduler – og de skjulte mangler ender ofte i en gråzone. Findes fejlen umiddelbart efter indflytning, er det nemt at stille sælger til ansvar for udbedringen, men finder andelshaveren først fejlen flere år inde i beboelsen, er det ikke så simpelt. Som tiden går, kan sælger i bedre og bedre ret vælge ikke at udbetale pengene med argumentet, at manglen ikke er sket i hans tid.

Hvordan foreningerne håndterer disse gråzone-sager er meget forskelligt. Nogle foreninger går selv ind og erstatter beløbet, mens andre lader det være en sag mellem køber og sælger.

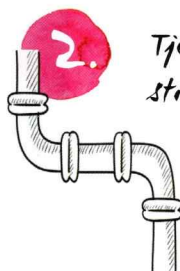
Kom mangelsagerne i forkøbet

Som regel bliver sælgerens penge først udbetalt fra administratoren 14 dage efter overdragelsen. Denne overdragelsesperiode kan med fordel bruges aktivt af bestyrelsen til at komme mangelsagerne i forkøbet. De 14 dage giver nemlig køber en konkret periode til at reklamere for mangler, hvor bestyrelsen stadig er i besiddelse af pengene. På den måde kan bestyrelsen tilbageholde pengene, indtil sagen er afklaret og manglen er udbedret. I det sekund sælgeren får udbetalt pengene, er der nemlig ingen garanti for, at foreningen kan få dem retur. ■

Anbefalinger jeres bestyrelse kan give til andelshaver:



Vi anbefaler, at du ikke fylder lejligheden op med flyttekasser, før du har tjekket for fejl og mangler



Tjek især at alle hårde hvidevarer, stikkontakter, toiletter og håndvaske virker

(Er der varmt vand? Hvordan er trykket på vandet? Løber vandet normalt ud, eller er der en tilstopning?)



Husk at reklamere inden for de første 14 dage, hvis du finder en mangel



Det er ikke nok at gøre sælger opmærksom på fejlene. Du skal også gøre bestyrelsen og administratoren opmærksom på reklamationen, så pengene kan tilbageholdes