

Új lakások: jellemző hibák és a vásárló lehetőségei - Microsoft Internet Explorer

Fájl Szerkesztés Nézet Kedvencek Eszközök Súgó

Vissza Keresés Kedvencek

Cím http://www.origo.hu/ingatlan/20070823-uj-lakasok-jellemzo-hibak-es-a-vasarlo-lehetosegei.html

mywebsearch Search Screensavers Smiley Central Cursor Mania Fun Cards

**Hazai gazdaság**  
**Világgazdaság**  
**Befektetés**  
**Ingatlan**  
**klíkkbank**

Vállalkozói negyed  
 EU-pályázatok  
 Lakásbiztosítás  
 Lakáskassza  
 Lakáshitel  
 Otthon-design  
 Bútor-lakberendezés  
 Deluxe  
 Céges autó - **ÚJ!**

RSS Iratkozzon fel  
 RSS-csatornáinkra


**HÍRLEVÉL**

kér  lemond

Mehet

hirdetés

**INGATLAN AJÁNLÓ**



93 m<sup>2</sup>-es  
 téglalapítesű lakás  
 eladó L...

hirdetés

**Nagy Hitelkár**

**Szakemberrel kiszűrhetők az új lakások hibái**


**GALAMBOS PÉTER** | 2007. 08. 23., 19:58 | Utolsó módosítás: 2007. 08. 29., 9:11

ELŐZŐ | 1 | 2 | KÖVETKEZŐ


ESZKÖZÖK: A A

**Nem látnak fejlődést a magyarországi új építésű lakások minőségében az [origo] által megkérdezett szakemberek. Már olyan cég is létezik, amely a hibákat kipécéző szolgáltatást kínálja a vásárlóknak a műszaki átadásra. Összeállításunkban az ellenőri vélemények mellett a leggyakoribb hibák is szerepelnek.**

Az ezredforduló környékén megindult lakásépítési boom nyomán egyre népszerűbb lett a tervasztalról való vásárlás, ami a vevő számára ugyan jobbra árengedménnyel jár, de többféle veszélyt rejt magában. Mindenekelőtt azt, hogy a beruházó **tönkremegy** a ház befejezése előtt, de azt is, hogy a kivitelező alacsony színvonalon, silány anyagokkal dolgozik.



hirdetés



Regisztrálj és nyerj

 Szakemberrel kiszűrhetők az új lakások hibái

2007. augusztus 23., csütörtök, 19:58

**Nem látnak fejlődést a magyarországi új építésű lakások minőségében az [origo] által megkérdezett szakemberek. Már olyan cég is létezik, amely a hibákat kipécéző szolgáltatást kínálja a vásárlóknak a műszaki átadásra. Összeállításunkban az ellenőri vélemények mellett a leggyakoribb hibák is szerepelnek.**

Az ezredforduló környékén megindult lakásépítési boom nyomán egyre népszerűbb lett a tervasztalról való vásárlás, ami a vevő számára ugyan jobbra árengedménnyel jár, de többféle veszélyt rejt magában. Mindenekelőtt azt, hogy a beruházó **tönkremegy** a ház befejezése előtt, de azt is, hogy a kivitelező alacsony színvonalon, silány anyagokkal dolgozik.

Ez utóbbi esetben a hibák bizonyos típusait természetesen bárki, így a vásárló is szabad szemmel felfedezheti, de gyakoribbak és súlyosabbak azok a hiányosságok, amelyeket a laikus bizonyosan nem vesz észre - csak akkor, amikor már nagyobb bajt okoznak.

E minőségi problémák ismét két csoportra bonthatók: van, amit a szakember a lakás elkészülte után is könnyűszerrel kiszúr a helyszínen, és értelemszerűen akad, ami ekkor már nem látható, nem mérhető, mert takarásban (például a padló alatt vagy a falban) van.

Az efféle tökéletlenségeket kizárólag a kivitelezés során képesek tetten érni az építési műszaki ellenőrök, akik a tervezéstől a befejezésig figyelemmel kísérik az építkezéseket. Megbízásuk a jogszabályok szerint nem kötelező, csak a közbeszerzéseknél.

Ezért - továbbá a mérnökkamara ajánlása alapján 25 és 80 ezer forint között mozgó napidíjuk miatt - nem minden építtető él a szolgáltatásukkal. Pedig a fejlesztők így sok bosszúságot megelőzhetnek - mondta az [origo]-nak Gulyás Gabriella szakoktató, az Építésiműszakiellenőr.hu portál szerkesztője.

A munkamorál sajnos 30 éve nem változott Magyarországon - állapította meg a tendenciákat firtató kérdésünkre Sánta Szilárd, magas- és mélyépítési műszaki ellenőr. Tapasztalata szerint az egész hazai építőiparra jellemző, hogy mindenben próbálnak spórolni. Azon is, amin végképp nem szabadna, ezért gyakoriak főleg az anyagminőségi kifogások.

Hozzátette, az első, még a luxusszegmenst célzó lakóparkok szinte mind magas minőségűek voltak. Am miután "boldog-boldogtalan ilyeneket kezdett építeni", és az új lakóparkok kezdtek modern lakótelepekre hasonlítani, a minőségük is gyorsan romlott. Sánta Szilárd jellemző gondnak nevezte a vízszigetelés fogyatékoságait.

Gyakran előfordul, hogy az építés során centiméterenként csökkentik a födémvastagságot a minimumra, vagy a vállalt nyílászárók helyett gyérebb akusztikai paraméterekkel rendelkezőt építenek be - említette Salacz István magasépítési és gépészeti ellenőr.

### **Szigorúbb állami kontroll kellene - jövőre talán lehet is**

A mai építési színvonal általában nem éri el a tíz évvel ezelőtti - vélekedett érdeklődésünkre Pesti Levente épületgépészeti műszaki ellenőr. Úgy fogalmazott, a legtöbb kivitelező a végletekig "kizsigerelt" anyagminőséggel dolgozik. Persze vannak cégek, amelyek nem ezt az utat járják, és ez még csak nem is feltétlenül függ össze a lakások áraival - manapság "puccos" környezetben, magas műszaki felszereltséggel is épülnek hitvány épületek.

Nem megfelelő az állami ellenőrzés, mert kevés az ember, és ők nincsenek rendszeresen megfizetve, jóllehet a jogszabályi háttér megvan a szigorú kontrollhoz. A helyzet javulásához sűrűbb építésfelügyeleti ellenőrzésekre lenne szükség - mutatott rá Pesti Levente.

Mint arról az [origo] nemrég [beszámolt](#), az önkormányzati és területfejlesztési tárca tervei szerint januártól drasztikusan nő az építésfelügyeleti ellenőrök száma és az ellenőrzések gyakorisága. A rendelettervezet indokolásában az szerepelt, hogy 2005-ben például a megindult építkezések mindössze 2,9 százalékát ellenőrizte az építésfelügyeleti hatóság.

## **Jótállási idő után jelentkező problémák**

A gyengébb minőségű anyagok használatát nyilvánvalóan a spórolás motiválja, míg a más természetű hibáknak, hanyagságoknak többféle oka lehet. Régebben, például, nem voltak ilyen szorosak a határidők - mondta Csermely Gábor, az Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs (ÉMI) Kht. Épületszerkezeti Tudományos Osztályának szakreferense.

Általános a kapkodás, a téli munka, így az anyagoknak sokszor nincs idejük kiszáradni. Ezt a laikus az átvételkor nem látja - szakember is csak az építési naplóban dokumentált ütemezésből következtethet rá -, de később a rendszeres páralecsapódás elárulja.

Csermely Gábor szerint lehet, hogy valamelyest javult a kivitelezés minősége az elmúlt években, de semmiképp sem számottevően - az egyes cégek között óriásiak a különbségek. Jellemzőek az olyan hibák, amelyek természetükből adódóan jó eséllyel csak a jótállási idő lejáta után jelentkeznek - jegyezte meg.

Ajánlatos az építkezéshez rendszeresen kilátogatni egy hozzáértő társaságában (ehhez minden vásárlónak joga van), és mindenképpen követeljük meg a pontos dokumentációt - tanácsolta Csermely Gábor.

Noha, mint a fentiekből kitűnik, sok minden eldől az építkezés során, lakásvásárlóként a műszaki átadáskor is sokat tehetünk érdekeink védelméért. Ezt szerencsére egyre többen ismerik fel - mondta megkeresésünkre Csík János, az ilyen alkalmakra szakemberek "közvetítésével" foglalkozó Lakásátadás.hu ügyvezetője.

Csík János előrebozsátotta: az első lépés, amire oda kell figyelni, a [szerződés](#). - Feltétlenül meg kell mutatni ingatlanos tapasztalattal bíró jogásznak, mert a sablonszerződés az idők során úgy alakul, hogy semmiképp ne érhesse hátrány a beruházót. Jogvégzett ember a nem korrekt pontokat felismeri, míg ha ezek megmaradnak, az átadáskor csökkentik a vevő mozgásterét.

A cég mindig kéri az ügyfeleket, hogy az átadásra vigyék magukkal az adásvételi szerződést, mert a szabványok betartásán és a törvényi előírásokon kívül csak azt tudják számon kérni, ami abban benne van.

## **Lakáshasználati útmutató**

A törvény szerint egyébként nem tagadható meg az átvétel, ha az ingatlan lakásra alkalmas, vagyis a kisebb hibák még beleférnek. Ilyenek lehetnek a burkolatok egyenetlenségei, falcsatlakozások, parkettaszegélyek illesztése, a terasz lejtése vagy a nyílászárók beállításai. Kijavításuk kötelező, amihez az kell, hogy észrevegyék és dokumentálják őket az átadáskor.

Csík János tapasztalatai szerint azonban az esetek nagy részében legfeljebb a garanciális bejárások után javítják ki a hibákat kifogástalanul. A bejárások egy évvel az átadás után, illetve újabb két évvel később, a jótállási idő lejártakor esedékesek. Ha az építő nem javít megfelelően, beperelhető, bár, mint sejtethető, ez nagyon drága és lassú folyamat.

Néhány éven belül el fog jutni oda a piac, hogy a vásárlók megnézik, az átadás után milyen szolgáltatást kapnak a beruházótól, és felértékelődnek a garanciális szolgáltatások - vélekedett

Csík János. Fontosnak nevezte a ma még viszonylag ritka lakáshasználati útmutató elterjedését: e roppant hasznos dokumentum ugyanis voltaképpen mindkét felet védi.

[origo]