

שאלה שעולה פעמים רבות - האם המונח ליקויי בניה מתייחס לליקויים המתגלים בדירות חדשות, שנמסרו מהקבלן? האם לליקויים המתגלים בדירות יד שנייה?

ליקויי בניה הינו שם כולל לכלל הליקויים שיכולים להתגלות במבנה, מכל סוג שהוא – פרטי, מסחרי, ציבורי, והם יכולים להתגלות בכל שלב של המבנה – החל מהקמתו ועד שנים רבות לאחר מכן. יכולים להיות ליקויי בנייה מסוגים רבים ומגוונים:

ליקויים הנובעים מניסיון לחסוך בחומר הגלם, ויכולים אפילו, במקרים קיצוניים להוות סכנה לשהים במבנה. לצערנו, אנחנו, בק. אורון ניהול פרויקטים ו **פיקוח בניה** , עדים לדוגמאות לא מעטות, כאלו בתקופה האחרונה.

ליקויים נוספים יכולים להיות ליקויים שנגרמו בתום לב, אבל, ועדיין מהווים גורם לירידת הערך של המבנה וגם, לעיתים, לסיכון השהים בו – תלוי בחומרתם.

יכולים להתרחש ליקויי בנייה תכנוניים, כאלו שסטו מהתוכניות ומהאישורים המקוריים. לא תמיד ליקויי בניה אלו יהוו סכנה, אך הם עדיין ליקויי בניה.

לעיתים, נוצרים ליקויי בנייה "בדיעבד". בצמקרים בהם התקנות השתנו, והחוקים התכנוניים, ומה שנבנה בעבר לא תואם את התקנים והאישורים שניתנים כיום.

דוגמא אופיינית לכך: גובה מעקה המרפסת. בעבר היה נמוך ממה שהתקן מאשר כיום. המעקות הישנים לעיתים פשוט אינם מוגנים מספיק, ומהווים ליקויי בניה.

דוגמא נוספת לכך היא בליקויים הקשורים בסגירת מרפסות.

גם פלישות לחלקו של השכן, במודע או שלא במודע, בטעות או שלא, דורשים תיקונים ועד לכך מהווים ליקויים.

לעיתים אין ברירה אלא להרוס ולבנות את המבנה, או את חלקו, מחדש, ולעיתים הפתרון ימצא בפיצוי כספי. הדבר נכון הן לדירה שרק השנה נמסרה ללקוח מהקבלן, והן לדירת יד שניה שהיא ישנה יותר.

בכל אחד מהמקרים, חשיבות דוח ביקורת מבנים, ואיתור ליקויי בניה מפורט, שנערך על ידי חברת פיקוח בניה מקצועית ועל ידי מהנדס בניין מוסמך, גבוהה.