

Fakta: Avtalar om oppføring av ny bustad (Nynorsk)

Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova, regulerer rettane og pliktene dine ved avtale om oppføring av bustad og kjøp av fast eigedom der bygningen ikkje er fullført når avtalen blir underskriven. Lova blei vedteken i 1997 og tok til å gjelde 1.7.1998.

Viktige ting:

- Avtale om bygging eller kjøp av hus under oppføring bør gjerast skriftleg.
- Avtalen bør regulere når skifte av eigar av eigedommen skal skje og skal gi detaljert oversikt over mengde og kvaliteten av materialet til bustaden.
- Eigedommen skal vere i ein slik stand som offentlege reglar krev, dersom det ikkje er gjort avtale om noko anna.
- Kjøparen bør alltid undersøkje eigedommen før han tek over. Det er lurt å ta med seg ein fagkunnig. Alle feil og manglar skal først i ein protokoll for overtaking og denne skal underskrivast av begge partane.
- Dersom det blir forseinking, kan du ha krav på dagmulkt og/eller erstatning.
- Dersom det er manglar ved eigedommen, må du reklamere/klage så snart du har oppdaga mangelen og seinast fem år etter overtakinga.
- Dersom du sjølv skal gjere arbeid på huset, er det viktig at arbeidet blir utført innan fristar det er gjort avtale om.
- Lova omfattar både avtale med entreprenørar og byggmeistarar.
- Både du og entreprenøren kan halde tilbake ytingar, stoppe arbeid, heve avtalen og krevje erstatning ved brot på avtalen frå den andre parten.
- Avtalar om endring og tillegg i arbeidet bør gjerast skriftleg.
- Du har krav på å vite kven som er byggjeleiar - representant for firmaet - på byggjeplassen, og kva for fullmakter han har. Byggjeleiaren er kontaktpersonen din i byggjeperioden.

Lova omfattar avtalar om oppføring av bustad eller kjøp av bustad under oppføring mellom forbrukarar og næringsdrivande. Det er eit krav at seljaren er ein profesjonell seljar. Avtalar mellom forbrukarar kjem ikkje inn under lova.

Reglane i lova kan ikkje fråvikast til skade for forbrukaren.

I samarbeid med representantar for byggjebransjen har Forbrukarrådet utarbeidd standardkontraktar som sikrar rettane du har etter lova. Det er frivillig om ein vil nytte standardkontraktane, men dei fleste entreprenørane og byggmeistrane bruker standardkontrakt.

Skriv ikkje under før du har sett deg godt inn i kontrakten. Da får du også betre tid til å tenkje deg om, og høve til å forhandle deg fram til betre vilkår med entreprenørar. Er du i tvil om avtalen du får tilbod om er god nok, kan du kontakte eit konsulentfirma som har erfaring med byggjekontraktar, eller forbrukarrådet i fylket ditt.

Skriv under berre på ein kontrakt du er trygg på. Hugs at alle avtalar er bindande - også munnlege.

Kva omfattar lova?

Lova omfattar avtalar i samband med oppføring av bustad. Det vil seie dei tilfella der du disponerer ei tomt og gjer avtale med ein eller fleire entreprenørar som skal byggje huset for deg. Ho gjeld også når du kjøper ny bustad med tomt dersom bustaden ikkje er fullført når ein gjer slik avtale.

Oppføring av fritidshus og eigarseksjonsbustader fell inn under lova. Det same gjer ei fullstendig ombygging/restaurering av eit hus.

Lova har også reglar om avtalar med ein sjølvstendig konsulent, til dømes arkitekt eller ingeniør, som skal planleggje bustaden eller arbeidet med oppføringa.

Lova gjeld ikkje

Lova gjeld ikkje om du kjøper ein bustad som er ferdig når du gjer avtale. Her kjem lov om kjøp av fast eigedom (avhendingslova) inn (sjå eige faktablad). Avtalar om enklare arbeid på, og mindre ombygging av hus, kjem inn under handverkartenestelova (sjå eige faktablad).

Avtalen

Avtale om oppføring av bustad bør gjerast skriftleg. Munnlege avtalar er også bindande, men vil vere vanskelege å dokumentere i ettertid. Begge partane kan krevje at avtalen skal vere skriftleg. Det er viktig å lage ein avtale som omtalar rettane og pliktene til partane. Dersom det kjem til usemje i ettertid vil avtalen vere til nytte. Hugs at lova berre er eit ytre rammeverk som supplerer avtalen og gir rettar ved avtalebrot.

Her er dei viktigaste tinga som bør inn i avtalen:

- pris, korleis betalinga skal skje
- finansiering, tryggleik
- utføring, val av materiale
- framdriftsplan, tidsfristar
- forsikring av eigedommen
- overtaking

Standardkontraktar

I samarbeid med byggebransjen har Forbrukarrådet laga standardkontraktar som er i samsvar med bustadoppføringslova. Norges byggstandardiseringsråd gir ut standardkontraktane og dei heiter "Avtaledokument om planlegging og oppføring av bustad," "Avtaledokument for kjøp av bustad som ikkje er ferdigstilt", og "Avtaledokument om kjøp av bustad som er nyoppført." Vi vil gjere merksam på at ein kan gjere avtale om vilkår som gir deg betre rettar enn det som står i standardavtalen.

Entreprenøren sine plikter

Entreprenøren skal gjere arbeidet profesjonelt, og ta vare på interessene dine ved å rettleie og samrå seg med deg når det blir nødvendig. Dersom de ikkje har gjort avtale om noko anna, skal entreprenøren halde dei materialane som trengst og dei skal vere av vanleg god kvalitet. Du har krav på å få ein spesifisering av materiell og utstyr som følgjer med. Entreprenøren skal også spesifisere kva som ikkje er med, men som likevel er nødvendig for at leveransen skal vere komplett. Dersom det til dømes manglar ei trapp, må entreprenøren opplyse om det.

Du kan krevje endringar og tilleggsarbeid som står i samanheng med avtalt yting dersom dette ikkje fører til vesentleg ulempe for entreprenøren. Det kan gjerast avtale om at du ikkje kan

krevje endringar som endrar vederlaget med meir enn 15 %. Endringar og tilleggsarbeid bør det vere skriftleg avtale om. Så langt som mogleg bør du unngå endringar i byggjeprosessen, da dette kan bli dyrt.

Entreprenøren har plikt til å rå frå å utføre arbeidet dersom han meiner at du ikkje er tent med å få arbeidet gjort slik det er avtalt.

Pris

Merk følgjande når det gjeld prisen:

- prisen bør avtalast skriftleg med eit fast pristilbod
- dersom prisen ikkje følgjer av avtalen, skal han reknast ut slik at han dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag
- det kan avtalast skriftleg at prisen skal vere indeksregulert
- er det gitt prisoverslag, skal ikkje prisen gå vesentleg over det oppgitte beløpet, og aldri med meir enn 15 %, med mindre det er gjort annan avtale
- prisen skal omfatte meirverdiavgift dersom anna ikkje er avtalt
- entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til prisen for tenesta
- entreprenøren kan krevje vederlag for endringar og tilleggsarbeid
- du skal betale berre for utgreingar, utarbeiding av pristilbod og liknande førebuingar dersom dette er opplyst på førehand
- dersom avtalen gjeld både planlegging og oppføring av bustaden, må du betale offentlege avgifter og ansvarsrett etter plan- og bygningslova i tillegg til prisen

Eige arbeid

Det er ofte slik at huskjøparen gjer ein del av arbeidet og at entreprenøren byggjer vidare på dette. Det er viktig å få med i kontrakten kva du skal gjere, og fristar for når du skal gjere arbeidet. Du pliktar å utføre arbeidet ditt slik at entreprenøren ikkje blir forseinka i arbeidet sitt. Blir entreprenøren forseinka i arbeidet fordi du ikkje har gjort din del, kan det føre til fordyring for deg.

Tryggleik/garanti

Entreprenøren si plikt:

Entreprenøren skal stille garanti for oppfylling av avtalen. Garantien skal gjelde i byggjeperioden og fem år etter at du har teke over bustaden. Omfanget av garantien varierer etter kva slags type avtale du har gjort (til dømes om det berre er avtale om oppføring eller om avtalen omfattar tomt og hus) og kan også vere forskjellig for tida før og etter at du har teke over bustaden. Du har ikkje plikt til å betale nokon del av kontraktsummen før du får sjå stadfestinga på at det er gitt garanti frå ein godkjend finansinstitusjon, i tilfelle entreprenøren skulle gå konkurs seinare.

Di plikt:

Lova legg ikkje plikt på deg til å stille garanti, men dei fleste entreprenørane vil krevje at du anten kan leggje fram eit finansieringsbevis eller at du set inn ein sum som garanti på sperra konto.

Forsikring

I dei tilfella der bustaden blir bygd på di eiga tomt og entreprenøren står for det vesentlege av både planlegginga og bygginga av bustaden, har entreprenøren plikt til å teikne forsikring for

bygget og materialane på byggeplassen, dersom det ikkje er avtalt at du sjølv skal syte for dekning gjennom forsikring. Forsikringa skal vare til du tek over huset. Generelt gjeld det at du ikkje skal betale for arbeid eller materialar som blir skadd eller går tapt før overtakinga. Derfor vil det vere i entreprenøren si eiga interesse å sjå etter at det finst dekning gjennom forsikring også i tilfelle som ikkje er omfatta av regelen i lova om plikt til forsikring.

Tidsfristar, dagmulkt, erstatning

Gjer avtale om realistiske datoar for byggjestart og ferdigstilling. Dersom tidsfristen for ferdigstilling ikkje blir halden, og dette ikkje kjem av forhold du har ansvaret for, har du krav på dagmulkt som svarar til 1 promille av samla vederlag til entreprenøren. Dersom avtalen omfattar eigedomsrett til grunnen, er lågaste satsen for dagmulkta 0,75 promille. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar. Ein kan krevje dagmulkt uavhengig av om du har hatt eit økonomisk tap.

Erstatning utover dagmulkta kan krevjast berre dersom entreprenøren har gått fram på ein grovt aktlaus måte eller i strid med god tru.

Betaling

Dersom det ikkje er gjort avtale om tid for betaling, skal du betale når entreprenøren krev det etter at du har teke over huset.

Når entreprenøren gjer arbeid på tomta di, kan det gjerast avtale om at du skal betale i takt med arbeidet på byggeplassen. Det skal ikkje betalast for meir enn verdien av det som er innebygd. Dette er eit viktig prinsipp å følgje i byggeperioden. Da har du større kontroll med kva du betaler for, samtidig som det skjerpar kravet til entreprenøren når det gjeld kvalitet og tidsfristar. Skulle entreprenøren gå konkurs, vil du likevel sitje att med dei verdiane du har betalt for. Ta gjerne med deg på inspeksjon ein som er faglært før du betaler for delar av bygget. Du skal heller ikkje betale for materialar som det kviler salspant eller andre hefte på.

Utan omsyn til kva slags betalingstakt som er avtalt, skal det stå att 10 % av kontraktsummen til sluttoppgjær etter at du har teke over huset. Denne summen vil vere garantien din for at entreprenøren utbetrar eventuelle feil og manglar som du peikar på når du tek over huset. Ein kan likevel gjere avtale om forskotsbetaling utover det som er omtalt her dersom betalinga di er sikra gjennom garanti frå ein finansinstitusjon.

Dersom avtalen gjeld ny bustad med tomt, får du ikkje eigedomsrett til bustaden før ved overtakinga. Det kan derfor berre krevjast heil eller delvis forskotsbetaling dersom betalinga di er sikra gjennom garanti frå ein finansinstitusjon.

Overtaking

Når du tek over huset, markerer det også juridisk sett eit viktig skilje. Da aksepterer du som ny eigar bygget, eventuelt med visse merknader. Ved overtakinga av bygget er det lurt å ha med ein som er faglært. Dersom huset har alvorlege manglar, til dømes konstruksjonsfeil, kan du nekte å ta over. Det bør førast protokoll over feil og manglar det er peika på. Det er lurt å gi entreprenøren frist for utbetring.

Overtaking inneber at du tek over risikoen for huset, reklamasjonsfristen gjeld frå no, dagmulkta blir stoppa og entreprenøren får krav på sluttoppgjær.

Du kan krevje at det blir avtalt synfaring av bygget innan eitt år etter overtakinga.

Manglar/reklamasjon

Det er ein mangel dersom huset ikkje er i samsvar med avtalen og krava til ytinga frå entreprenøren si side som følgjer av lova eller offentlegrettslege krav. Med offentlegrettslege krav meiner ein til dømes krav til elektriske anlegg og eldstader.

Dersom entreprenøren har gitt feil opplysningar eller ikkje har gitt opplysningar som ville vere nyttige for deg, er det ein mangel. Det er også ein mangel om ein tredjeperson har eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte og det ikkje er avtalt at du skal overta desse skyldnadene.

Om det er manglar ved ytingar frå entreprenøren, skal avgjerast ut frå tilstanden ved overtakinga, sjølv om feilen viser seg først seinare. Derfor har det lite å seie om det har vore feil og manglar under byggjeprosessen dersom desse er retta opp før overtakinga.

Lova gir deg ein reklamasjonsfrist på fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan ha teke på seg ansvar for manglar i lengre tid, til dømes i form av ein garanti, men i så fall bør dette ansvaret gå fram av skriftleg kontrakt. Du må reklamere innan rimeleg tid etter at du oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen.

Dine krav dersom det er manglar

Halde vederlag tilbake.

Du kan halde så mykje av vederlaget tilbake som er nødvendig for å sikre at kravet blir dekt. Dersom du held meir pengar tilbake enn det mangelen representerer, kan du få pålegg om renter for forseinking. Er det avtalt at du skal betale sluttoppgjeret før du overtek huset eller får skøyte, kan det gjerast avtale om at summen det er tvist om, blir deponert på konto i ein finansinstitusjon. Pengane skal kunne disponerast berre av deg og entreprenøren saman.

Retting/reparasjon

Du kan krevje mangelen reparert dersom det skjer utan urimeleg kostnad eller ulempe for entreprenøren. Entreprenøren kan krevje å få rette mangelen sjølv dersom reparasjonen skjer innan rimeleg tid og utan urimeleg ulempe for deg. Du bør derfor ikkje reparere sjølv før du reklamerer. Rettar du sjølv før du reklamerer, kan det innebære at du misser kravet ditt.

Prisavslag

Du kan krevje prisavslag dersom entreprenøren ikkje rettar mangelen. Prisavslaget skal vere lik kostnadene for retting av mangelen.

Heving

Du kan heve avtalen dersom entreprenøren i vesentleg grad mislegheld det han er forplikta til etter avtalen og/eller lova.

Erstatning

Dersom du står igjen med eit økonomisk tap etter å ha brukt framgangsmåtane som er omtalt framanfor, kan du som hovudregel krevje at entreprenøren skal dekkje økonomisk tap som er resultat av ein mangel.

Avbestilling

Lova gir deg rett til å avbestille heile eller delar av ytinga. Du må da betale for det arbeidet som er gjort på eigedommen.

I tillegg vil entreprenøren kunne krevje å få erstatta dokumentert økonomisk tap inkl. tappt forteneste. Entreprenøren kan berre krevje dekning for det tapet som du kunne rekne som rimeleg som følgje av at du avbestilte.

Fleire entreprenørar har standardkontraktar der ein gjer avtale om gebyr ved avbestilling. Ved slik avtale må du kontrollere at gebyret er rimeleg stort.

Forbrukaren har også plikter

Viktigaste plikta forbrukaren har er å betale for ytinga til avtalt tid. Kva for andre plikter du har går fram av lova og avtalen.

Dersom du ikkje gjer det som er avtalt, kan entreprenøren:

- stoppe arbeidet og krevje å få tapet sitt erstatta
- heve avtalen og krevje betaling for det som allereie er gjort
- krevje renter for forseinking p.g.a. forseinka betaling.

Klager

Dersom det melder seg problem i samband med oppføring av bustad, kan Forbrukarrådet hjelpe deg. Forbrukarrådet kan gi råd og mekle mellom partane.

Forbrukarrådet er ingen advokat/partsrepresentant og kan heller ikkje tvinge nokon av partane til å akseptere vårt forslag til løysing. Dersom meklinga i Forbrukarrådet ikkje fører fram, kan saka førast inn for det ordinære rettsapparatet.

Klager på kjøp av ny bustad, medrekna byggjesett, med eller utan fast eigedom, dessutan avtalar om oppføring av bustad, og arbeid som blir utført direkte som ledd i slik oppføring, kan behandlast av Boligtvistnemnda. Adressa finn du her.

For nærmare informasjon, kontakt Forbrukarrådet i fylket ditt.