

Sjekkliste ved avtale om bygging av bolig



FORBRUKERRÅDET

- 1. BRUK AV KONTRAKT** – Forbrukerrådet anbefaler at du bruker standardkontraktene for oppføring av bolig. Disse er utarbeidet av representanter fra byggebransjen og forbrukermyndighetene. Dette sikrer at kontraktene er balanserte og at alle vilkår er minst like gunstige for forbruker som vilkårene i bustadoppføringslova. Det er utarbeidet ulike standarder avhengig om du eier tomten det skal bygges på, type hus og om det er delentreprise. En oversikt over de forskjellige kontraktstypene finner du på www.husbanken.no.
- 2. FERDIGSTILLELSESDATO** – Datoen for når boligen skal stå ferdig. Sørg for å få denne datoen inn i kontrakten.
- 3. DAGMULKT** – Dersom boligen ikke står ferdig til overtakelse til avtalt tid, og entreprenør ikke gyldig har varslet om fristforlengelse, har du som forbruker krav på dagmulkt for hver dag frem til overtakelse. Denne utgjør 1 promille av samlet vederlag, eller 0.75 promille dersom avtalen også gjelder eiendomsrett til grunnen.
- 4. PRIS** – Det totale vederlaget som du skal betale til entreprenøren må fremgå av kontrakten.
- 5. OPPGJØR** – Avtal på hvilken måte oppgjør skal finne sted. Er det avtalt forskuddsbetaling skal du ikke betale for mer enn verdien av det som er utført av arbeid og ellers det som er tilført eiendommen av materialer. Dersom avtalen gjelder ny bolig med tomt, kan det bare kreves hel eller delvis forskuddsbetaling etter at eiendomsretten er overført til deg eller dersom din betaling er sikret gjennom garanti fra en finansinstitusjon. Garantien skal stilles for å sikre pengene dine hvis du betaler i avdrag før du får overlevert bygget. Uansett hvilken betalingstakt som avtales, skal det gjenstå 10 % av kontraktsummen til slutt oppgjør etter at huset er overtatt av deg.
- 6. SIKKERHETSSTILLELSE** – Entreprenøren skal stille sikkerhet for oppfyllelsen av avtalen (sikkerhetsstillelse). Dessuten sikres ditt krav hvis du har noe å klage over. Sikkerheten skal gjelde i byggeperioden og to år etter at du har tatt over boligen. Sikkerhetens størrelse varierer etter hva slags type avtale du har inngått (f.eks. om det kun er en oppføringsavtale eller om avtalen omfatter både hus og tomt).
- 7. FORSIKRING** – I de tilfellene der boligen oppføres på din tomt og entreprenøren står for det vesentlige av både planleggingen og oppføringen av boligen, har entreprenøren plikt til å tegne forsikring for bygget og materialer på byggeplassen, dersom det ikke er avtalt at du selv skal sørge for forsikringsdekning. Sørg for at dette fremgår av kontrakten.



Sjekkliste ved avtale om bygging av bolig



FORBRUKERRÅDET

- 8. TILLEGGSARBEID** – Hovedregelen er at forbruker kan pålegge entreprenøren å utføre tilleggsarbeider. Sørg alltid for å få en avtale om tilleggsarbeider skriftlig med entreprenør, og forsøk å få avklart prisen på forhånd. Entreprenøren kan kreve at krav om tilleggsarbeider fremsettes skriftlig. Kreves tilleggsarbeid medfører dette normalt at entreprenør kan kreve tilleggsfrist dersom endringene forsinker byggeprosessen.
- 9. EGENARBEID** – Dersom forbruker selv skal utføre arbeid på eiendommen under byggeprosessen bør det sørges for at det er avtalt nøyaktig hva som skal utføres og hvor lang tid forbruker skal bruke på dette arbeidet.
- 10. FORBEHOLD** – Blir det tatt forbehold av noen av partene i kontrakten, vil ikke avtalen være endelig før disse forbeholdene er endelig avklart. Egne forbehold f.eks at du klarer å skaffe finansiering. Slike forbehold bør fremgå klart i kontrakten.
- 11. ARBEIDSBESKRIVELSE** – En slik beskrivelse er ofte detaljert og bør derfor gjøres til en del av avtalen.

