

## Innholdsfortegnelse

<b>Innledning: Kjøp av bolig/eiendom</b>	. . . . .	<b>1</b>
<b>Planlegging</b>	. . . . .	<b>1</b>
<b>Behov</b>	. . . . .	<b>1</b>
<b>Ideer</b>	. . . . .	<b>2</b>
<b>Sjekkliste</b>	. . . . .	<b>3</b>
<b>SINTEF Byggforsks sjekkliste for boligkvalitet</b>	. . . . .	<b>3</b>
<b>Prosjektbeskrivelse</b>	. . . . .	<b>4</b>
<b>Økonomi</b>	. . . . .	<b>4</b>
<b>Sjekkliste</b>	. . . . .	<b>7</b>
<b>Sjekkliste - økonomi ved kjøp av ny bolig</b>	. . . . .	<b>7</b>
<b>Bolig og kontrakt</b>	. . . . .	<b>8</b>
<b>Boligprosjekt</b>	. . . . .	<b>8</b>
<b>Sjekkliste</b>	. . . . .	<b>9</b>
<b>Seriøsitetssjekk av boligleverandør</b>	. . . . .	<b>9</b>
<b>Boligvalg</b>	. . . . .	<b>10</b>
<b>Eierformer</b>	. . . . .	<b>10</b>
<b>Energiforbruk</b>	. . . . .	<b>11</b>
<b>Kontrakt</b>	. . . . .	<b>11</b>
<b>Sjekkliste</b>	. . . . .	<b>14</b>
<b>Sjekkliste for kontrakt ved kjøp av ny bolig</b>	. . . . .	<b>14</b>
<b>Byggeperioden</b>	. . . . .	<b>15</b>
<b>Kjøpstidspunkt</b>	. . . . .	<b>15</b>
<b>Under bygging</b>	. . . . .	<b>15</b>
<b>Innholdsfortegnelse</b>	. . . . .	<b>15</b>

<b>Entreprenørens utførelse av arbeidet og</b>	
<b>materialvalg . . . . .</b>	<b>16</b>
<b>Sikkerhet . . . . .</b>	<b>16</b>
<b>Offentlige krav . . . . .</b>	<b>16</b>
<b>Entreprenørens opplysningsplikt . . . . .</b>	<b>16</b>
<b>Entreprenørens frister . . . . .</b>	<b>16</b>
<b>Kontroll i byggeperioden . . . . .</b>	<b>16</b>
<b>Risikoen for skade i byggeperioden . . . . .</b>	<b>16</b>
<b>Endringer, tilleggsarbeid og tilleggsvederlag . . . . .</b>	<b>17</b>
<b>Avbestilling . . . . .</b>	<b>17</b>
<b>Langvarig avbrudd . . . . .</b>	<b>17</b>
<b>Lov og forskrift . . . . .</b>	<b>17</b>
<b>Standard og byggeskikk . . . . .</b>	<b>18</b>
<b>Forsinkelse . . . . .</b>	<b>19</b>
<b>Overtakelse . . . . .</b>	<b>19</b>
<b>Betaling . . . . .</b>	<b>19</b>
<b>Ettårsbefaring . . . . .</b>	<b>20</b>
<b>Mangel og reklamasjon . . . . .</b>	<b>20</b>
<b>Klageadgang . . . . .</b>	<b>21</b>
<b>Drift og vedlikehold . . . . .</b>	<b>22</b>
<b>Bruksanvisning for bolig . . . . .</b>	<b>22</b>

# Innledning: Kjøp av bolig/eiendom

**Denne informasjonen gjelder for deg som skal kjøpe nøkkelferdig bolig, uten selv å eie egen tomt. Skal du kjøpe ny bolig som ennå ikke er ferdig, vil informasjonen gi deg oversikt over de viktigste fasene og trinnene i kjøpsprosessen.**

Samtidig vil du som kjøper ha muligheten til å finne detaljert informasjon om konkrete forhold som forsinkelse, oppgjør og kontrakt.

Kjøp av leiligheter og boliger i større prosjekter er omfattet av informasjonen her. Dersom du selv eier tomt, eller har planer om å kjøpe tomt, for deretter å sette opp bolig på denne, finner du informasjon på Byggeprosessen.

Kjøp av bolig under oppføring er regulert av bustadoppføringslova. Dersom avtalen inngås etter at boligen er ferdig, reguleres avtalen av avhendingsloven. Les mer om dette under kjøp og salg av bolig.

## Planlegging

**Før du bestemmer deg for hvilken bolig du skal kjøpe, bør du gjøre deg noen tanker om hva du trenger og ønsker, og hvordan du bør gå fram for å realisere din boligdrøm på en praktisk og fornuftig måte.**

Du bør:

- Foreta en grundig gjennomgang av dine behov.
- Velge ut noen ideer du synes er bra.
- På bakgrunn av dine ideer utarbeider du en prosjektbeskrivelse.

## Behov

**Før du kjøper ny bolig er det viktig å tenke igjennom hvilken type bolig du trenger.**

Vurder hvor lenge dere planlegger å bo i boligen. Hva vil du og familien din ha behov for i fremtiden, hvor stor bolig trenger dere, og er boligen egnet for en barnefamilie, pensjonisttilværelse og aldersutfordringer? Trenger dere en leilighet eller et rekkehus? Har dere behov eller ønske om å ha en hage?

For de som planlegger en familieførøkelse eller har barn, er spørsmål om tilgjengelighet for barnevogn og sikkerhet ofte like relevante som spørsmålet om plass. For eldre kan det være viktig at boligen har såkalt livsløpsstandard. Livsløpsstandard betyr blant annet at soverom og bad ligger i hovedetasjen, og at boligen ikke har terskler og hindringer m.m.

Tenk også gjennom hvilke energiløsninger dere velger i boligen. Mange prosjekterte leiligheter selges dessverre ofte med kun ett oppvarmingsalternativ. Investeringer i gode energiløsninger kan lønne seg økonomisk over tid. I tillegg er det i dag mange miljøriktige energiløsninger som også kan gi et bedre inneklima.

Det er også viktig å tenke nøye gjennom hvor dere etablerer dere. Infrastruktur og nærhet til arbeidsplass og skole er for mange svært viktig. Sentrumsnærhet og mulighet for deltakelse i fritidsaktiviteter er også viktig for mange, mens andre prioriterer lett tilgang til natur og friluftsliv.

## Ideer

**Når du har fått et klarere overblikk over hva du og din familie har behov for, er tiden moden for å finne fram et knippe ideer som kan fungere som et planleggingsgrunnlag.**

Det kan være lurt å hente inspirasjon fra flere steder. Klipp gjerne ut bilder av løsninger du kommer over som du synes er bra. Noter ned dine ideer, og bruk gjerne en del tid på dette.

Selv om mange først og fremst tenker på rom, overflater, gulv, vegger, farger og lys, kan det være nyttig å fokusere på ideer knyttet til brukerkvalitet og energi og miljø.

### Brukerkvalitet

Brukerkvalitet handler om boligkvalitet både innendørs og utendørs, og det er et begrep som omfatter de fleste aspekter ved det å bo i og bruke en bolig. Enten du skal kjøpe deg leilighet eller rekkehus, bør du ta stilling til boligens brukerkvalitet. Det er ikke alltid like lett å vurdere en boligs brukerkvalitet ut fra et prospekt. Ikke vær redd for å stille selger spørsmål knyttet til boligkvalitet. Boligkvalitet handler blant annet om alt fra atkomst, bevegelsesmuligheter, planløsninger, komfort, lys og uteområder.

Du kan lese mer om brukskvaliteter her.

Boligkvaliteter og livsløpsstandard står også sentralt i begrepet universell utforming. Universell utforming innebærer at alle, uansett alder og funksjonsevne, på en likeverdig måte skal kunne bruke de bygde omgivelsene uten spesielle tilpasninger. Husbanken jobber mye både med spørsmål om universell utforming og boligfinansiering. Kontakt gjerne Husbanken om du har spørsmål, eller for å sjekke om du kan søke om finansiering hos dem.

Les mer om Universell utforming på [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no).

### Energi og miljø

Når du skal kjøpe bolig, kan det være en idé å vurdere om du ønsker å investere i en bolig med gode energiløsninger. Energi handler ikke bare om strømpriser, selv om dette er svært viktig for mange.

Det handler like mye om å få energiløsninger som er miljøriktige, og som sikrer god bokvalitet. I dag kan du velge mellom mange energi- og boligløsninger, og både lavenergiboliger og passivhus blir stadig vanligere. For deg som skal bygge ny bolig, kan det være aktuelt å vurdere om du skal investere i

energiløsninger som ikke bare tilfredsstillende minstekravene i lovverket, men som faktisk gir enda større energibesparelser og bedre innelima.

Les mer om energi og miljø på [www.enova.no](http://www.enova.no) eller ring enovas svartjeneste på 800 49 003.

Les mer om lavenergiboliger på [www.lavenergiboliger.no](http://www.lavenergiboliger.no).

Les mer om passivhus på [www.sintef.no](http://www.sintef.no).

## Sjekklister

### SINTEF Byggforsks sjekklister for boligkvalitet

#### ○ Beliggenhet

Sjekk om det er nærhet til rekreasjonsområder, godt kollektivtransporttilbud, butikker og annen service, samt barnehage, skole og arbeidssted.

#### ○ Boligområde

Sjekk om utearealene er egnet for lek og opphold, finnes det møteplasser som gir en ønsket grad av nabokontakt. Er det gode solforhold og gunstig vegetasjon i omgivelsene? Er ønsket grad av trafiksikkerhet ivarettatt og om det finnes gode parkeringsløsninger?

#### ○ Hus/leilighet

Har huset en god teknisk standard, et akseptabelt vedlikeholdsbehov, tilgjengelighet for bevegelseshemmede og muligheter for ombygning eller utvidelse?

#### ○ Uteplass/hage

Er det gode solforhold, tilfredsstillende skjerming mot innkikk og tilfredsstillende skjerming mot støy?

#### ○ Inngangsparti og entre

Gir inngangspartiet og entreen en følelse av å bli ønsket velkommen? Er det muligheter for privat skjerming av atkomstareal? Er det tilstrekkelig romslig i entreen.

#### ○ Stuen

Sjekk om stuen har tilgang på godt dagslys og pen utsikt. Er det muligheter for å ommøblere? Finnes det steder for aktivitet og hvile? Se etter minst mulig omfang av gjennomgang i stuen.

#### ○ Kjøkkenet

Er det ønsket areal for spiseplass? Er det gode avtrekks- og lufteforhold, tilstrekkelig skap- og benkplass og muligheter for å danne et eget rom med dagslys?

○ Soverom

Har soverommet støyfri beliggenhet og luftemuligheter? Er det plass for atkomst fra begge sider av dobbeltseng (hovedsoverom) og plass for lek og skrivebord i tillegg til seng (barnerom)? Husk minst 1 meter skapplass per person.

○ Våtrom

Er det tilstrekkelig fall mot sluk? Er fuktsikring i henhold til tekniske forskrifter? Har du behov for separat WC eller vaskerom i tillegg til bad?

○ Boder

Er det tilstrekkelig plass for bortsetting av sesongbetont fritidsutstyr? Finnes fuktfri lagring av klær og bøker? Husk at bratte trapper og trange dører kan begrense bruk.

## Prosjektbeskrivelse

**Når man kjøper nøkkelferdig bolig, ligger ansvaret for prosjektering og planlegging hos entreprenør.**

Mulighetene for påvirkning av prosessen vil derfor være mindre enn i de tilfellene der man bygger bolig på egen tomt eller kjøper kataloghus med tomt.

Det viktigste for deg som forbruker er å velge en bolig som dekker dine ønsker og behov. Det kan derfor være greit å oppsummere i et dokument hvilke bokkvaliteter som er viktige for deg og din familie.

## Økonomi

### Boliglån

Et boliglån er et langsiktig lån med pant i bolig. Betingelsene på boliglån kan variere betraktelig fra bank til bank. Innhent derfor tilbud fra flere banker. Dette kan du gjøre ved hjelp av Finansportalen.

Vær ikke redd for å skifte bank, og bruk gjerne tilbud fra andre banker for å forhandle deg til bedre betingelser i den banken du allerede har.

### Serialån eller annuitetslån?

Når du skal låne penger til bolig med pant i egen bolig, kan du velge mellom et serialån eller et annuitetslån.

Et annuitetslån innebærer at du nedbetaler lånet med like store terminbeløp, helt til lånet er innfridd. I begynnelsen er avdragsdelen liten, mens rentedelen er stor. Etter hvert som tiden går, stiger avdragsdelen og rentedelen blir mindre. Summen er altså konstant. Fordelen med et annuitetslån er at beløpet per måned er fast, og du har god oversikt over dine løpende lånekostnader. Annuitetslån er den vanligste lånetypen.

Et serielån har en fast avdragsdel i hvert terminbeløp, men rentedelen synker etter hvert som lånet blir nedbetalt. Det vil da si at terminbeløpet synker etter hvert som lånet nedbetales. Vanligvis har man et høyere terminbeløp per måned i begynnelsen av låneperioden enn ved et annuitetslån. Fordelen med serielån er at man totalt sett betaler mindre i rentekostnader fordi nedbetalingen skjer raskere.

## **Rente**

Som lånekunde kan du velge mellom fast og flytende rente.

På lån med flytende rente endres renten etter hvordan markedet svinger. Forandres markedsrenten, vil din rente normalt påvirkes av dette. Når renten går opp, har du normalt krav på å få varsel med en frist på minst seks uker. Fordelene med flytende rente er at du vil få lavere kostnader dersom renten synker.

Et lån med fast rente innebærer at du binder renten for en gitt periode, for eksempel for 1, 3, 5 eller 10 år. Fordelen med fast rente er at du vet hvilke månedlige kostnader du har å forholde deg til i hele fastrenteperioden. Samtidig er du sikret mot økte utgifter dersom renten skulle stige over det rentenivået du har bundet renten på. Ulempen er at du mister muligheten til reduserte kostnader ved fall i markedsrenten. Valg av fast rente bør utelukkende være basert på spørsmålet: Tåler min personlige økonomi høyere rente på lånet? Hvis svaret er nei ? velg fast rente. Om du ønsker å si opp en fastrenteavtale, er det vanlig at du må betale for bankens tap dersom den flytende renten er lavere enn den faste renten.

Erfaringsmessig er flytende rente det billigste. Det er mulig å binde en del av lånet, mens resten er flytende. Rentenivået på det tidspunktet du eventuelt binder renten, er viktig.

Nominell rente er løpende pålydende rente, normalt oppgitt som årlig (p.a = pro anno = per år).

Effektiv rente er nominell rente pluss alle gebyrer og andre kostnader på lånet. I dette inkluderes bl.a. termin-, etablerings- og depositumsgebyr. Den effektive renten er dermed den faktiske prisen på lånet.

Rentebetingelsene kan variere betraktelig fra bank til bank, både på flytende og fast rente. Det kan derfor være mye å tjene på å sjekke rentebetingelsene i forskjellige banker. Du kan sjekke renten på Finansportalen.

## **Nedbetalingstid**

Vanlig nedbetalingstid på ordinære boliglån er 25 år. Men som forbruker kan du velge kortere eller lengre nedbetalingstid, og bankene tilbyr ofte opp til 30 års nedbetalingstid om du ønsker det. De månedlige kostnadene blir da noe lavere, men som hovedregel betaler du mer i rentekostnader totalt jo lengre nedbetalingstid du har på lånet ditt.

## **Avdragsfrihet**

Mange velger ikke å betale avdrag på lånet for en periode. I praksis forblir lånet da uendret, og du får litt mer å rutte med hver måned. Som forbruker betaler du da bare rentedelen av lånet, hvilket innebærer at du kun betaler kostnaden for å låne pengene i banken. Det er også mulig å få deler av lånet avdragsfritt.

## **Kausjon**

Dersom du ikke greier å stille nok sikkerhet for ditt lån, er det mange som ber familiemedlemmer eller andre nære om å stille kausjon. Når noen kausjonerer for deg, betyr det at de påtar seg en forpliktelse til å betale ditt lån, hvis du ikke klarer å innfri dine forpliktelser overfor banken. Kausjonisten kan med andre ord bli stående ansvarlig for å betjene eller innfri ditt lån, dersom du ikke greier å leve opp til de betalingsforpliktelsene du har påtatt deg. Kausjonisten bør derfor nøye vurdere om han/hun har råd til å betjene lånet som vedkommende er bedt om å kausjonere for.

## **Husbankens grunnlån**

Dersom du skal søke om Husbankens grunnlån ved kjøp av nyoppført bolig, er det en forutsetning at utbygger har søkt og fått innvilget grunnlån til prosjektet før byggestart. Ved kjøp av bolig direkte fra utbygger, kan hver enkelt kjøper søke lån innenfor godkjent låneutmåling fra Husbanken. Hver enkelt kjøper blir vurdert ut ifra sin økonomi. For nye boliger kan Husbanken gi grunnlån på inntil 80 % av prosjektkostnadene, dersom kriteriene for universell utforming og/eller energi og miljø er oppfylt. Lånet skal som hovedregel være sikret med 1. prioritets pant i eiendommen.

Les mer om husbankens grunnlån.

## **Borettslag - fellesgjeld**

Dersom du skal kjøpe nyoppført bolig i borettslag, er det viktig å huske på at den reelle kjøpesummen er summen av det du betaler (innskudd/kontantdel), og din andel av fellesgjelden. Det er dette som er det relevante sammenlikningsgrunnlaget i forhold til andre boliger. Ikke la deg lokke av lave innskudd ? det er summen av innskuddet og fellesgjelden som er det interessante.

I tillegg til opplysninger om pris/innskudd, andel fellesgjeld og totalpris, har du krav på opplysninger om størrelsen på de månedlige felleskostnadene. Felleskostnadene består av renter og avdrag på fellesgjelden samt driftsutgifter til borettslaget (forsikring, kommunale avgifter osv). Det er viktig at du setter deg inn i hvilken rente som er brukt, samt de øvrige lånebetingelsene (løpetid, avdrag mv). Dette har stor betydning for felleskostnadene. Husk at det oppgitte beløpet for felleskostnadene for nye boliger som regel er et estimat ? gjør dine egne beregninger med andre rentescenarier. Ta høyde for renteendringer både på din private gjeld og fellesgjelden. Be også om en oversikt over hvilke driftsutgifter som inngår i estimatet, og ta høyde for at disse kan være lavt stipulert.

Fellesgjelden er borettslagets gjeld, som du betaler din andel av gjennom felleskostnadene. Dersom andre beboere ikke betaler felleskostnadene som de skal, vil dette innebære at borettslaget mister inntekter, som igjen kan medføre at de øvrige beboerne må ut med høyere felleskostnader. Mange borettslag er med i sikringsordninger som trer inn og dekker misligholdte felleskostnader. Sjekk derfor om borettslaget

er/skal bli med i en slik sikringsordning.

For en del nye borettslagleiligheter, tilbys avdragsfrihet. Det kan virke forlokkende og bidrar til lave felleskostnader i starten, men husk at du eller den du selger til, må kunne takle avdragene når disse skal betales.

I en del borettslag tilbys individuell nedbetaling av fellesgjelden (såkalt IN-ordning). Dette innebærer at man kan betale ned hele eller deler av fellesgjelden, og få redusert felleskostnadene tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag. Ordningen er mest aktuell for personer med ledig egenkapital. Har man ikke ledig egenkapital lønner ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld seg sjelden ? husk at fellesgjeld som regel har bedre betingelser enn private lån. En hel eller delvis innfrielse av fellesgjelden må ikke foretas uten at innbetalingene sikres med sideordnet prioritet som banken har for felleslånet. Husk at en ekstraordinær nedbetaling av fellesgjelden ikke kan gjøres om ? får du bruk for pengene senere, må du ta opp eget lån. Du fratar også senere kjøpere muligheten til å finansiere boligen gjennom fellesgjeld. Vi anbefaler derfor som hovedregel ikke å gå inn på en IN-ordning. Dette gjelder særlig i borettslag med høy fellesgjeld og i borettslag med dårlig økonomi.

Dersom du ikke greier å betjene felleskostnadene, og andelen ikke lar seg selge, kan du fri deg fra plikten til å betale felleskostnader ved å si opp boretten og flytte ut med minst 6 måneders varsel. Sier du opp boretten, taper du innskuddet og eventuelle påkostninger, og du må finne deg et annet sted å bo.

Ti punkt for en trygg andelsbolig.

## **Sjekklist**

### **Sjekkliste - økonomi ved kjøp av ny bolig**

- Fast eller flytende

Vurder om du skal ha ta et lån med fast eller med flytende rente

- Lånetilbud

Innhent lånetilbud fra flere banker. Sjekk finansportalen.no

- Løpetid

Dersom lånet er vanskelig å håndtere i begynnelsen kan du vurdere å utvide løpetiden på lånet og eventuell avdragsfrihet for en periode.

- Nedbetalingstid

Vurder nedbetalingstid (med utgangspunkt i månedlige kostnader og inntekter).

- Rentekostnader

Sjekk effektiv rente (faktiske lånekostnader).

- Rentenivå

Vurder rentenivået i de ulike tilbudene.

## Bolig og kontrakt

**Når du skal kjøpe en bolig som passer dine ønsker og behov, må du foreta en rekke viktige valg.**

I hvilket område ønsker du å bo?

Hvilke boligprosjekter skal du se nærmere på?

Hvilken type boliger skal du se på?

Hvilken kontrakt skal du benytte, og hva skal stå i den?

## Boligprosjekt

**Boligprosjekter kan være organisert i ulike eierformer. Nøkkelferdige boliger kan selges før byggingen er påbegynt, mens byggingen pågår eller etter at boligen er ferdig. Ta høyde for dette når du velger hvilke prosjekter som kan være aktuelle.**

### Er firmaet seriøst?

Når du skal velge boligprosjekt, er det også viktig å undersøke seriøsiteten til de firma som selger eller bygger prosjektet. Det er særlig grunn til å være skeptisk til aksjeselskaper som kun er opprettet for å selge boligene i dette prosjektet (såkalte single purpose-selskap). Sjekk med **Brønnøysundregisteret** for å finne ut hvor lenge selger og entreprenør har eksistert.

Videre bør du undersøke om firmaet er tilsluttet en bransjeorganisasjon som gir mulighet for å løse en eventuell tvist i Boligtvistnemnda. Du bør også innhente referanser, og du kan med fordel søke etter informasjon om firmaet på internett.

Sjekk så tidlig som mulig om selger tilbyr Standard Norges Byggblanketter. Forbrukerrådet advarer mot å kjøpe bolig av selger eller entreprenør som ikke benytter disse kontraktene.

### Variierende endringsmuligheter

Vær oppmerksom på at muligheten for å velge individuelle løsninger, varierer fra prosjekt til prosjekt. Loven gir deg en rett til å gjøre endringer eller kreve tilleggsarbeid såfremt dette ikke fører til ulempe for entreprenør som ikke står i forhold til den interesse du har i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet. Endringsmulighetene er ofte definert av entreprenør på forhånd, slik at man kan velge en annen kjøkkenløsning, andre overflater eller liknende. Disse løsningene kan ofte være høyt priset, og kan derfor

medføre at prisen på boligen blir betydelig høyere.

## Sjekklister

### Seriøsitetssjekk av boligleverandør

- Brønnøysundregisteret

Er håndverker, entreprenør eller boligleverandør registrert i Brønnøysundregisteret? Det kan også være lurt å sjekke hvor lenge håndverkeren eller firmaet har vært registrert og om det eventuelt er oppført noen merknader. Du får også sjekket ut om firmaet er konkurs.

- Ansvar

Ved arbeider som krever byggetillatelse: Sjekk ut om firmaet har sentral godkjenning ved å undersøke databasen hos Statens byggtekniske etat. Sentral godkjenning er et hjelpemiddel for alle foretak som skal være ansvarlig for søknad, prosjektering, utførelse eller kontroll av tiltak som krever byggetillatelse. Håndverkere som ikke har sentral godkjenning må søke kommunen om lokal ansvarsrett i det enkelte byggeprosjekt.

- Referanser

Be håndverkeren eller firmaet om referanser fra tidligere byggeprosjekter eller jobber. (Vær klar over at firmaet antageligvis ikke vil gi ut dårlige referanser).

- Standardkontrakter

Sjekk ut om firmaet bruker standardkontrakter. Ved bygging av bolig eksisterer det ulike standardkontrakter. Byggblankett 3425, byggblankett 3426, byggblankett 3427, byggblankett 3428, byggblankett 3429 A eller byggblankett 3429 B er aktuelle. Du finner kontraktene gratis hos Standard Norge

- Undersøk markedet

Ring rundt til håndverkerne, entreprenører eller sjekk med venner og kjente. Foreta et søk på internett etter informasjon om håndverkeren eller firmaet du ønsker å benytte. .

- Bransjeorganisasjon

Er håndverker, entreprenør eller boligleverandør tilsluttet en av bransjeorganisasjonene; Boligprodusentenes Forening, Entreprenørforeningen ? Bygg og Anlegg eller Norges Byggmesterforbund? Dersom dette er tilfelle vil du kunne klage til Boligtvistnemnda hvis det oppstår konflikt mellom deg og firmaet.

- Kompetanse

Spør etter fagbrev, fagutdanninger og sertifiseringer. Dette gir deg trygghet både ved eventuelle reklamasjoner, men vil også være verdifullt om du skal selge boligen din. Sjekk ut firmaets fagkompetanse på de offentlige registrene Mesterbrev, Fagrådet for våtrom og hos Statens bygningstekniske etat (les mer under ansvar).

#### ○ Anbud

I tillegg anbefaler Forbrukerrådet at du henter inn minst 3 anbud. Dette er lurt ved større kontrakter, for å få oversikt over markedsprisen. Anbudet bør inneholde pris, oppdragsbeskrivelse materiale, og tidsramme.

## **Boligvalg**

**Nøkkelferdige boliger kan selges før byggingen er påbegynt, mens byggingen pågår eller etter at boligen er ferdig. Grunnlaget for det kjøpet du skal foreta, kan derfor variere i svært stor grad.**

Dersom boligen ikke er påbegynt, kjøper man ofte på grunnlag av et prospekt. Enkelte ganger er det satt opp en visningsleilighet som skal tilsvare den ferdige boligen. Andre prosjekter er nær ferdigstillelse eller allerede ferdige, og du har da muligheten til å se den boligen du kjøper. Det er viktig å være klar over at det ofte kan være vanskelig å danne seg et korrekt bilde av hvordan leiligheten du kjøper ser ut dersom du kun har et prospekt å forholde deg til. Mange ganger er det også vanskelig å få et overblikk over hvordan nærområdet rundt boligen vil bli.

## **Eierformer**

Boligprosjektet kan være organisert i ulike eierformer. Det kan være en selveierleilighet, en borettslagsleilighet eller et sameie. Dette har betydning for din mulighet for å disponere over boligen. Eierform har også betydning for prisen og løpende faste utgifter.

### **Selveierbolig**

Dette er den tradisjonelle måten å eie bolig på i Norge. Selveierboliger er en samlebetegnelse på eneboliger, rekkehus, eierleiligheter, fritidseiendommer og gårdsbruk. Disse boligene kan som regel fritt selges, kjøpes, leies ut og belånes.

### **Eierseksjon**

Eierseksjoner kalles ofte eierleiligheter eller selveierleiligheter. Rekkehus og andre former for boligsameier kan også være inndelt som eierseksjoner. Seksjonen du eier i sameiet er en egen enhet i grunnboken med gårdsnummer, bruksnummer og seksjonsnummer.

### **Andelsbolig**

Dette er stort sett det som kalles for borettslagsleilighet. Ved kjøp av andelsbolig kjøper du en andel i borettslaget, som eier eiendommen, med tilhørende rett til å bo i en bestemt boenhet. Du trer også inn som andelshaver av felles innskudd og fellesgjeld.

## Aksjebolig

I praksis det samme som andelsbolig, men i stedet for en andel kjøper du en aksje med tilknyttet leierett. Du blir medeier (aksjonær) i boligaksjeselskapet.

Les mer om borettslag og eierseksjoner

## Energiforbruk

For mange blir også spørsmål om energiløsninger og boligkvaliteter helt avgjørende for valg av bolig. Stadig flere velger såkalte lavenergiboliger. Det er tidsriktig og med de nye energikravene i lovverket vil vi få en dreining mot at det tilbys enda flere boliger med gode energikvaliteter. For deg som forbruker kan det kanskje være aktuelt å etterspørre boliger med kvaliteter som går ut over minstekravene.

Noen vil kjøpe boliger som har enda lavere energiforbruk enn lavenergiboliger, såkalte passivhus. Et passivhus har et veldig lavt energibehov sammenliknet med vanlige hus. Det totale energibehovet til en bolig bygget etter passivhusstandard er ca. 25 % av energibehovet av en vanlig bolig. Grunnen til at det kalles passivhus, er at man tar i bruk mest mulig passive tiltak for å redusere energibehovet, slik som ekstra varmeisolasjon, ekstra god tetthet, og varmegjenvinning.

For mange kan det være helt nødvendig å kjøpe en bolig som er utformet etter prinsippet om universell utforming. For andre kan det være en god investering. Universell utforming handler om at alle, uansett alder og funksjonsevne, på en likeverdig måte skal kunne bruke de bygde omgivelsene uten spesielle tilpasninger. En bolig som er utformet etter prinsippet om universell utforming, vil for de fleste mennesker og familier ha kvaliteter som gjør hverdagen enklere.

## Kontrakt

**En avtale om oppføring av bolig, eller arbeider i forbindelse med dette, bør inngås skriftlig. Muntlige avtaler er også bindende, men vil være vanskelige å dokumentere i ettertid. Begge parter kan kreve at avtalen settes opp skriftlig. Husk også å få med eventuelle endringer av avtalen skriftlig.**

Det er viktig å lage en avtale som beskriver rettighetene og pliktene til partene. Avtalen vil være til nytte dersom det oppstår uenighet i ettertid. Husk at loven bare er et ytre rammeverk som supplerer avtalen og gir rettigheter ved avtalebrudd. Det kan ikke avtales vilkår som er dårligere for forbrukeren enn det som fremgår av bustadoppføringslova. Forbrukerrådet anbefaler at man benytter Standard Norges Byggblanketter (se nedenfor).

Sett deg godt inn i kontrakten og alle vedleggene før du skriver under. Husk at alle avtaler i utgangspunktet er bindende.

**Standardkontraktene (Byggblankettene)**

Standardkontraktene for oppføring av bolig 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. Standardkontraktene kan bare brukes ved avtaler mellom en forbruker og en næringsdrivende. Kontraktene gjelder ikke arbeid som blir utført etter at du har overtatt boligen.

Det er viktig at du bruker riktig standardkontrakt for arbeidet, se veiledningen under:

Byggblankett 3425 - Bustadoppføringslova - Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt. Kontrakten skal brukes i avtale mellom forbruker og entreprenør, dersom entreprenøren påtar seg det hovedsakelige av planlegging og oppføring av bolig, inkludert fritidsbolig, på en tomt som disponeres av forbrukeren.

Byggblankett 3426 A - Bustadoppføringslova - Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av bolig eller fritidsbolig. Mindre byggearbeider. Vederlag mindre enn 2 G. Kontrakten skal brukes i avtale mellom forbruker og entreprenør, dersom entreprenøren påtar seg oppføring av bygning til boligformål, inkludert fritidsbolig, på en tomt som disponeres av forbrukeren. Forutsetningen for å bruke denne kontrakten er at forbrukeren leverer tegninger og beskrivelser. Kontrakten kan også brukes ved avtaler om f.eks. grave- og grunnarbeid, tømmer- og innredningsarbeid, rørleggerarbeid, elektrikerarbeid, malerarbeid, så lenge arbeidet utføres som ledd i oppføring av ny bolig. Byggblankett 3426 A er ment for arbeider der vederlaget er mindre enn 2 G.

Byggblankett 3426 B - Bustadoppføringslova - Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av bolig eller fritidsbolig. Mindre byggearbeider. Vederlag over 2 G. Kontrakten skal brukes i avtale mellom forbruker og entreprenør, dersom entreprenøren påtar seg oppføring av bygning til boligformål, inkludert fritidsbolig, på en tomt som disponeres av forbrukeren. Forutsetningen for å bruke denne kontrakten er at forbrukeren leverer tegninger og beskrivelser. Kontrakten kan også brukes ved avtaler om f.eks. grave- og grunnarbeid, tømmer- og innredningsarbeid, rørleggerarbeid, elektrikerarbeid, malerarbeid, så lenge arbeidet utføres som ledd i oppføring av ny bolig. Byggblankett 3426 B er ment for arbeider der vederlaget er på mer enn 2 G.

Byggblankett 3427 - Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført. Kontrakten skal brukes i avtale mellom forbruker og entreprenør om rett til tomt med ny, selveiet bolig, inkludert fritidsbolig, og seksjonerte boliger i boligsameier samt andel i borettslag, når det arbeidet som entreprenøren står for, ennå ikke er fullført på tidspunktet for avtaleinngåelsen.

Byggblankett 3428 - Avhendingslova - Kontrakt om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig som er fullført. Kontrakten skal brukes i avtale mellom kjøper og selger om rett til fast eiendom med ny, selveiet bolig, inkludert fritidsbolig, og seksjonerte boliger i boligsameier samt andel i borettslag, når det arbeidet som skal utføres på eiendommen, er fullført på tidspunktet for avtaleinngåelsen.

Byggblankett 3429 A - Bustadoppføringslova - Kontrakt om rett til tomt med byggeklausul for bolig eller fritidsbolig. Kontrakten skal brukes i avtale om rett til tomt, dersom selger eller bortfester av tomten senere skal utføre byggearbeidene på tomten.

Byggblankett 3429 B - Bustadoppføringslova - Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul. Kontrakten skal brukes i avtale om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus, dersom retten til tomten tidligere er overført fra entreprenøren.

Byggblankett 3404 - Forbrukerkjøpsloven - Kontrakt om kjøp av byggesett til bolig og andre bygninger. Kontrakten skal brukes i kontrakter mellom forbruker og selger om kjøp av byggesett til bolig og andre bygninger.

Du finner kontraktene gratis hos Standard Norge

### **Huskeliste**

- Krev kopi av garantibevis som viser at entreprenøren har sikkerhet fra en bank eller liknende før du betaler noen del av kontraktssummen (sikkerhetsstillelse). (Garantien skal gis som selvskyldnergaranti. Selvskyldnerkausjon foreligger når kausjonisten garanterer at gjelden blir betalt ved forfall. Kausjonisten har plikt til å betale på forfallsdagen, dersom skyldneren ikke allerede har betalt. Kreditor behøver ikke gjøre noen innsats for å få skyldneren (debitor) til å betale).
- Du skal ha kopi av forsikringsbevis fra entreprenøren. Han skal sørge for forsikring i byggeperioden (dette kan fravikes ved avtale når det bygges på din tomt, men dersom ikke annet er avtalt, skal altså entreprenøren sørge for forsikring).
- Punktet med særlige bestemmelser i kontrakten må du lese ekstra nøye. Husk at dere ikke kan avtale vilkår som stiller deg dårligere enn det bustadoppføringslova gir rett til.
- Er det avtalt forskuddsbetaling, skal forskuddsbetalingen ikke overstige verdien av materialer og arbeidet som er tilført tomten. Uansett har du rett til å holde tilbake 10 % av kjøpesummen til du har overtatt boligen. Husk at forskuddsbetaling uansett må avtales. Dersom avtalen også omfatter rett til grunnen (altså at du ikke eier tomten fra før), kan forskuddsbetaling kun avtales dersom du får en selvskyldnergaranti fra en bank eller liknende for hele det forskuddsinnbetalte beløpet. Merk at denne garantien kommer i tillegg til sikkerhetsstillelsen som entreprenøren uansett skal stille, jamfør bustadoppføringslova § 12. (Se første punkt på huskelista!)
- Sørg for å avtale klare og entydige tidsfrister. Svært mange tvister dreier seg om forsinkelse og dagmulkt.
- Ved endrings- eller tilleggsarbeid må du sørge for å få en skriftlig avtale som viser konsekvensene når det gjelder pris og tid.
- Alle kontraktsdokumenter skal foreligge før dere undertegner. Be om å få tilsendt kontraktsdokumentene i god tid før kontraktsmøtet.

## Sjeklister

### Sjekkliste for kontrakt ved kjøp av ny bolig

- Pris

Sørg for å få med totale rammer for pris og indeksregulering

- Oppgjør

Lag deg en betalingsplan med oversikt over beløp og betalingstidspunkt

- Ferdigstillellesdato og overtagelse

Få med ferdigstillelse- og overtagelsesdato.

- Dagmulkt

Avtal størrelsen på dagmulkt ved eventuell forsinkelse.

- Arbeidsbeskrivelse

Husk leveransebeskrivelse, bl.a av materialer.

- Sikkerhetsstillelse

For å sikre forbrukerne mot økonomisk tap, for eksempel ved konkurs, må entreprenører og utbyggere stille garanti, også kalt sikkerhetsstillelse.

- Tilleggsarbeid

Eventuelle tilleggsarbeider og endringer underveis må avtales på forhånd. Både på pris og ferdigsstillelse.

- Forbehold

Eventuelle forbehold fra utbygger bør avklares, vilkår for oppstart av prosjektet m.m.

- Egne forbehold

Få med eventuelle forbehold.

- Forsikring

Forsikring under bygging

- Ansvar

Ansvar overfor det offentlige/byggherreforskriften.

## Byggeperioden

**Ved kjøp av nøkkelferdig bolig kjøper man i praksis en vare som skal leveres slik som avtalt. Det viktigste for deg som forbruker når det gjelder byggeprosessen, er at du blir informert dersom det skulle oppstå ting underveis som gjør at fremdrift, kvalitet og kostnader endres.**

Det kan også være greit å ha en viss kjennskap til lov, forskrifter, norsk standard og byggeskikk. Forbrukerrådet anbefaler at du som forbruker bør være spesielt oppmerksom på dine rettigheter ved eventuelle forsinkelser.

## Kjøpstidspunkt

**Nøkkelferdige boliger kan selges før byggingen er påbegynt, mens byggingen pågår eller etter at boligen er ferdig. Grunnlaget for det kjøpet du skal foreta, kan derfor variere i svært stor grad.**

Kjøpstidspunktet blir dermed helt avgjørende for din mulighet til å danne deg et bilde av den ferdige boligen. Kjøper du tidlig i byggeprosessen, har du kun et prospekt med illustrasjoner, tegninger, leveransebeskrivelse og en byggeplass å forholde deg til.

Enkelte ganger er det satt opp en visningsleilighet som skal tilsvare den ferdige boligen. Andre prosjekter er nær ferdigstillelse eller allerede ferdige, og du har da muligheten til å se den boligen du kjøper.

## Under bygging

### Innholdsfortegnelse

- Entreprenørens utførelse av arbeidet og materialvalg
- Sikkerhet
- Offentlige krav
- Entreprenørens opplysningsplikt
- Entreprenørens frister
- Kontroll i byggeperioden
- Risikoen for skade i byggeperioden
- Endringer, tilleggsarbeid og tilleggsvederlag
- Avbestilling
- Langvarig avbrudd

## **Entreprenørens utførelse av arbeidet og materialvalg**

I byggeperioden skal entreprenøren utføre arbeidet på faglig god vis og ivareta dine interesser. Hvis ikke annet er avtalt, skal entreprenøren benytte materialer av alminnelig god kvalitet.

## **Sikkerhet**

Entreprenøren har risikoen for bygget i byggeperioden. Det er derfor vanlig at entreprenøren tegner byggeforsikring. For byggeoppdrag av en viss størrelse plikter entreprenøren også å stille sikkerhet for at avtalen skal bli riktig oppfylt. Garantiens størrelse er bestemt i loven. Les mer om sikkerhetsstillelse

## **Offentlige krav**

Resultatet av byggearbeidet skal tilfredsstillende offentlige krav. Slike krav finner man blant annet i plan- og bygningssloven, byggeforskriften og andre tekniske forskrifter og bestemmelser.

## **Entreprenørens opplysningsplikt**

Entreprenøren skal gi forbrukeren alle opplysninger om arbeidet, materialene og eiendommen som forbruker bør opplyses om.

## **Entreprenørens frister**

Arbeidet skal utføres innen de frister som er avtalt. Den viktigste fristen å få med i kontrakten er et klart tidspunkt for overtagelse. Ved større byggeoppdrag er det vanlig at det settes opp en framdriftsplan for arbeidet. Denne beskriver tidspunkt for byggestart, delfrister og ferdigstillelse.

## **Kontroll i byggeperioden**

Som forbruker har du interesse av at kontrakten blir oppfylt, og at du får boligen som avtalt. Men også myndighetene har interesse av kontroll i byggeperioden for å sikre at boligen er i samsvar med byggetillatelse og grunnleggende tekniske krav i forskrifter og vedtekter.

I forbindelse med søknad om byggetillatelse må byggherren sørge for at det leveres en kontrollplan som viser hva som skal kontrolleres på myndighetenes vegne og hvilket foretak som skal utføre kontrollen. Normalt vil dette bli ivaretatt av de samme foretakene som prosjekterer og utfører byggearbeidene.

## **Risikoen for skade i byggeperioden**

I byggeperioden er det entreprenørene som har risikoen for skader. Dette gjelder selv om skaden skyldes forhold entreprenøren ikke kan bebreides for.

## **Endringer, tilleggsarbeid og tilleggsvederlag**

Av hensyn til entreprenøren er det satt grenser for når man kan kreve endringer, og hvor store endringene kan være. Endringene eller tilleggsarbeidet må:

- Stå i sammenheng med den avtalte ytelse.
- Ikke skille seg vesentlig fra det avtalte.
- Ikke føre til ulemper for entreprenøren som ikke står i forhold til byggherrens interesse i å kreve endringen.
- Ikke føre til at vederlaget blir økt med mer enn 15 prosent, hvis det er avtalt en slik grense på forhånd.

Dersom forbrukeren fremsetter krav om tilleggsarbeid, kan entreprenøren:

- Kreve tilleggsfrist hvis endringene forsinkes byggeprosessen.
- Kreve at kravet om endringsarbeid fremsettes skriftlig.
- Kreve å få justert avtalt vederlag. Prisendringer bør avtales skriftlig.

## **Avbestilling**

Du kan avbestille byggeprosjektet, eller deler av det, helt til du overtar bygget.

Loven har egne regler for oppgjør ved avbestilling. Entreprenøren skal i utgangspunktet ikke tape på din avbestilling. I mange standardkontrakter er det bestemt et fast avbestillingsgebyr. Er det ikke avtalt et bestemt gebyr, kan entreprenøren kreve erstatning for det økonomiske tapet han lider ved din avbestilling.

## **Langvarig avbrudd**

Blir forsinkelsen som ingen av partene har kontroll over, så langvarig at forutsetningen for avtalen blir vesentlig endret, kan hver av partene kreve seg løst fra avtalen.

Går en av partene fra avtalen på grunn av langvarig avbrudd, har entreprenøren krav på betaling for arbeidet som er utført. Betalingen fastsettes etter prisen som er avtalt. Ingen av partene har krav på erstatning, dagbøter eller liknende. Oppgjøret skjer ellers etter reglene om heving i bustadoppføringslova.

## **Lov og forskrift**

**I tillegg til kontrakten stiller lovverket krav til boligene som bygges. Bustadoppføringslova regulerer forholdet mellom deg og entreprenør. Plan- og bygningsloven inneholder ulike krav til bygningsprosessen og krav til selve boligen som myndighetene har fastsatt.**

## **Bustadoppføringslova**

Forholdet mellom deg som forbruker og selger/entreprenør er regulert i bustadoppføringslova. Denne loven regulerer avtaler om oppføring av ny bolig. Utgangspunktet for dine rettigheter og plikter er avtalen/kontrakten, i tillegg til andre dokumenter som inngår som en del av avtalen, f.eks. tegninger, leveransebeskrivelser o.l. Bustadoppføringslova utfyller avtalen, samt at den gir forbrukeren rettigheter som man ikke kan avtale seg bort fra. Denne loven kommer altså inn i den grad avtalen er taus, eller det er avtalt vilkår i strid med loven. Les mer her: [bustadoppføringslova](#).

## **Plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter**

Plan- og bygningsloven regulerer forholdet mellom kommunen og den som søker om å få sette opp et bygg. Loven setter krav til søknadsprosessen, krav om ansvarsrett, godkjenning med mer, og krav til selve bygningen og dens plassering. Reglene i plan- og bygningsloven er supplert av:

Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker med veileder.

Teknisk forskrift med veileder.

Som kjøper av nøkkelferdig bolig er man sjelden i befatning med disse offentligrettslige reglene. Det er likevel verdt å merke seg at dersom offentligrettslige krav ikke er oppfylt, vil dette også utgjøre en privatrettslig mangel, jfr bustadoppføringslova.

## **Standard og byggeskikk**

### **Norsk Standard**

Standardene er utarbeidet etter initiativ fra interessegrupper som ønsker felles retningslinjer, i samarbeid med Standard Norge. En standard er frivillig å bruke, med mindre myndighetene krever at de brukes, f.eks i TEK (Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk), eller de kan avtales.

Når en bolig skal bygges, er det svært mange standarder som brukes, fra arkitekten tegner huset til det er innflyttingsklart. Standarder gir hjelp og bestemmelser om alt fra kontrakter til dimensjoner og størrelser på materialer. De er med på å sette kvalitetskrav og gir blant annet bestemmelser når det gjelder lydisolasjon og brannvern. Forbrukerrådet er særlig opptatt av at man bruker Standard Norges Byggblanketter. Dette er standardkontraktene som regulerer avtaler om oppføring av bolig.

### **Byggeskikk**

Husbanken har ansvar for det statlige arbeidet med å fremme god byggeskikk. I alminnelighet kan vi si at alle typer byggverk som tilfører noe til stedet der de står, oppleves som god byggeskikk. Gode byggverk er utformet slik at de er egnet til sitt formål, de er estetiske og varige.

Husbanken benytter følgende definisjon på byggeskikk: *«God byggeskikk er en kvalitet ved de bygde omgivelser der hensyn til fysisk og sosialt livsmiljø, ressursbruk/energi, universell utforming og estetikk inngår i en stedlig helhet».*

## Forsinkelse

Svært mange opplever at boligen deres er forsinket i forhold til det som er avtalt. Blir overtakelsen forsinket, gir loven forbrukeren rett til å kreve dagmulkt.

Avtal realistiske datoer for byggestart og ferdigstillelse. Hvis tidsfristen for ferdigstillelse blir overskredet, og dette ikke skyldes forhold du har ansvaret for, har du krav på dagmulkt tilsvarende 1 promille av entreprenørens samlede vederlag.

Hvis avtalen omfatter eiendomsrett til grunnen, er laveste sats for dagmulkten 0,75 promille. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Dagmulkt kan kreves uavhengig av om du har hatt et økonomisk tap.

Erstatning utover dagmulkten kan kun kreves dersom entreprenøren har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro.

## Overtakelse

**Når du overtar din bolig, markerer dette et viktig juridisk skille for deg som forbruker. Risikoen går da over fra entreprenøren til deg som boligkjøper.**

I tillegg begynner reklamasjonsfristen å løpe, eventuell dagmulkt stanses og entreprenøren får krav på sluttoppgjør. Når du skal overta din bolig, er det derfor flere forhold du bør vurdere, og være oppmerksom på.

## Betaling

Forbrukeren skal betale det vederlaget som er avtalt. Dersom entreprenøren har gitt prisoverslag skal vederlaget ikke overstige den oppgitte summen vesentlig, og maksimalt med 15 %. Dette gjelder ikke dersom det uttrykkelig er avtalt en annen grense, eller dersom entreprenøren har rett på tilleggsvederlag. Vederlag skal oppgis med merverdiavgift inkludert.

Er ikke betalingstiden avtalt, skal forbrukeren betale når entreprenøren krever det etter overtakelsen. Det kan avtales at forbrukeren skal betale avdrag eller forskudd på vederlaget underveis, men bare så langt:

- verdien tilført eiendommen minst svarer til det som er betalt,
- det ikke hefter salgspant eller andre heftelser på verdier tilført eiendommen.

I tillegg skal minst en tiendedel av vederlaget betales etter overtakelse. Dersom avtalen også omfatter rett til grunnen/tomt, kan det kun avtales forskuddsbetaling dersom betalingen skal skje etter at forbrukeren har fått overført eiendomsretten til eiendommen, eller dersom det er stilt selvskyldnergaranti.

Selvskyldnergaranti betyr at entreprenøren må få sin bankforbindelse til å garantere for betaling, dersom entreprenøren ikke vil eller kan gjøre opp for seg i en eventuell tvist.

Begge parter kan kreve justering av vederlaget som følge av endringer og tilleggsarbeid i den grad det følger av den opprinnelige avtalen eller er fastsatt i særskilt avtale om endring eller tilleggsarbeid.

Det kan kun kreves vederlag for forberedelser (utredning, tegninger, utarbeiding av pristilbud eller liknende) dersom det er tatt forbehold om dette på forhånd.

Forbrukeren kan stille som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjør at entreprenøren fremlegger regning som kan kontrolleres. Tillegg for prisstigning og justeringer av vederlaget som følge av endringer, tilleggsarbeid og kostnader som skyldes forhold på forbrukerens side, skal fremgå særskilt.

Dersom det foreligger mangler kan forbrukeren holde tilbake deler av betalingen tilsvarende kostnadene som vil påløpe for at avtalen skal oppfylles. Dersom det er avtalt at sluttoppjøret skal være betalt før overtakelsen eller før hjemmelsoverføring, og deler av beløpet er omtvistet, skal betalingen likevel regnes som utført dersom den omtvistede delen av beløpet er deponert på en konto som kun kan benyttes av begge parter sammen.

## Ettårsbefaring

**Begge parter kan kreve at det blir holdt en ny besiktigelse av boligen omtrent ett år etter overtakelsen. Denne holdes på samme måte som en overtakelsesforretning, og kalles for ettårsbefaring.**

Selv om det avtales at ettårsbefaring skal gjennomføres, er det viktig at du reklamerer så snart som mulig på feil og mangler som oppdages etter overtakelsen. Formålet med befaringen er å få en avklaring med hensyn til de mangler som gjenstår.

## Mangel og reklamasjon

**Det er en mangel dersom huset ikke er i samsvar med avtalen, de krav til entreprenørens ytelse som følger av loven eller offentligrettslige krav. Med offentligrettslige krav menes f.eks. krav til elektrisk anlegg og ildsteder.**

Hvis entreprenøren har gitt feil opplysninger eller har unnlatt å gi opplysninger som er av betydning for deg, foreligger det en mangel. Det er også en mangel om en tredjeperson har eiendomsrett, panterrett eller annen rett i det entreprenøren skal yte, og det ikke er avtalt at du skal overta disse forpliktelsene.

Hvorvidt det er mangler ved entreprenørens ytelser, skal avgjøres ut fra tilstanden ved overtakelsen, selv om feilen viser seg først seinere. Det kan derfor være nødvendig at du engasjerer en takstmann for å dokumentere feil og mangler ved boligen. Det har liten betydning om det har vært feil og mangler under byggeprosessen, dersom disse er rettet opp før overtakelsen.

Loven gir deg en reklamasjonsfrist på fem år etter overtakelsen. Entreprenøren kan ha påtatt seg ansvar for mangler i lengre tid, f.eks. i form av en garanti, men dette ansvaret bør i så fall fremkomme av skriftlig kontrakt. Selv om loven har en fem års reklamasjonsfrist, må du reklamere innen rimelig tid etter at du oppdaget, eller burde ha oppdaget mangelen.

I tillegg til reklamasjonsreglene i bustadoppføringslova løper det foreldelsesfrister som følger av foreldelsesloven. Kjøperen må derfor sørge for at kravet hans ikke blir foreldet. Foreldelsesfristen er på 3 år, og begynner å løpe på overtakelsesdatoen. Det løper en tilleggsfrist på ett år fra du oppdaget mangelen.

## **Dine krav hvis det er mangler:**

### **1. Holde tilbake vederlag**

Du kan holde tilbake så mye av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet blir dekket. Holder du tilbake mer penger enn det mangelen representerer, kan du bli pålagt forsinkelsesrenter.

### **2. Retting/reparasjon**

Du kan kreve mangelen reparert dersom det skjer uten urimelig kostnad eller ulempe for entreprenøren. Entreprenøren kan kreve å få rette mangelen selv hvis reparasjonen skjer innen rimelig tid og uten vesentlig ulempe for deg. Du bør derfor ikke reparere den selv før du reklamerer. Retter du selv før du reklamerer, kan det innebære at du mister kravet ditt. Retting skal skje uten kostnader for forbrukeren.

### **3. Prisavslag**

Du kan kreve prisavslag dersom entreprenøren ikke retter mangelen. Årsaken til at entreprenøren ikke retter mangelen kan være at en retting medfører urimelige kostnader eller at dette medfører en vesentlig ulempe for entreprenøren. Du kan også kreve prisavslag dersom entreprenøren ikke har rettet mangelen innen rimelig tid. Prisavslaget skal som regel være lik kostnadene for retting av mangelen. Hvis kostnadene blir urimelig høye i forhold til det mangelen betyr for forbrukeren, skal prisavslaget svare til den verdireduksjon som mangelen medfører.

### **4. Heving**

Du kan heve avtalen dersom entreprenøren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter avtalen og/eller loven.

### **5. Erstatning**

Dersom du står igjen med et økonomisk tap etter å ha benyttet de mulighetene som er beskrevet foran, kan du som hovedregel kreve at entreprenøren skal dekke økonomisk tap som er oppstått som følge av en mangel.

## **Klageadgang**

### **Boligtvistnemnda behandler klager som gjelder kjøp og oppføring av nye boliger.**

Nemnda skal også ta for seg saker som gjelder fritidsseksjoner, eierseksjoner og tilbygg, men skal ikke behandle kjøp og salg av eldre boliger.

Boligtvistnemnda behandler bare tvister mellom forbruker og medlemmer fra:

- Boligprodusentenes Forening.
- Entreprenørforeningen ? Bygg og Anlegg.
- Norges Byggmesterforbund

Formålet med denne avtalen gjelder bolig som hovedsakelig skal være til personlig bruk for forbrukeren. Dersom entreprenør ikke er tilsluttet en av de nevnte foreningene, er forliksråd rette klageinstans.

Mer om boligtvistnemnda.

## **Drift og vedlikehold**

### **Bruksanvisning for bolig**

Enten du skal bygge, kjøpe eller bygge om din bolig, bør du tenke på drift og vedlikehold, og det er svært viktig å ta vare på sin bolig. Det kan derfor være greit å sette opp en drift og vedlikeholdskalender. Her følger et forslag til hvordan dette kan gjøres.

#### **Januar**

- Kontroller røykvarsler og brannslukkingsapparat.

#### **Februar**

- Ved måking av snø på taket bør du unngå å skade takbelegget.
- Rengjør kjøkkenvifte.

#### **Mars**

- Rens vannfilteret i tappekranene.
- Rens vannfilter i reduksjonsventil.
- Rens sluk og vannlåser.

#### **April**

- Inspiser taket: Vindski, vannbord, papp, takstein.
- Etterse takrenne.
- Rens og juster avtrekksventilene i våtrom.
- Rengjør kjøkkenvifte.

#### **Mai**

- Kaldt loft inspiseres.
- Kryperom inspiseres.
- Planlegg årets malerjobb.

### **Juni**

- Rengjør kjøkkenvifte.
- Slangene til oppvaskmaskin sjekkes.
- Slangene til vaskemaskinen sjekkes.

### **Juli**

- Kontroller røykvarsler.
- Steng hovedstoppekran ved ferie.

### **August**

- Rengjør kjøkkenvifte.

### **September**

- Smør hengsler og låser.
- Kontroller garasjeport.
- Rens sluk og vannlåser.

### **Oktober**

- Steng utekraner.
- Rens takrenner.
- Rengjør kjøkkenvifte.
- Ta inn all maling og liknende som kan fryse.

### **November**

- Avtrekksvifter i våtrom renses og justeres.
- Viftemotor på ventilasjonsanlegg etterses.
- Se over elektriske kontakter, brytere og motorer.
- Rens filtre i vask og oppvaskmaskin.
- Rens filtre i tørketrommel og vifteovner.

### **Desember**

- Rengjør kjøkkenvifte.
- Slanger til oppvaskmaskin sjekkes.
- Slanger til vaskemaskin sjekkes.

Når du overtar din bolig, kan det være lurt å be om en bruksanvisning for hvordan den skal ivaretas.