

## Gode råd om hus - Boligoppføringsloven, del I

Idet sommeren står på hell starter jeg nå en ny artikkelserie som denne gangen skal omhandle boligoppføringsloven. Denne loven regulerer avtaler mellom en forbruker og en entreprenør hvor sistnevnte forplikter seg til å oppføre en bolig eller et fritidshus for forbrukeren. Loven er nokså omfattende og det lar seg derfor ikke gjøre å behandle alle sidene av loven i denne artikkelen. I dag vil jeg nøye meg med å se nærmere på hva denne loven regulerer.

Boligoppføringsloven er nært beslektet med avhendingsloven som regulerer kjøp og salg av fast eiendom. Den er likevel forskjellig på mange punkter og det er ikke uten betydning for deg som forbruker om det er den ene eller andre loven som får anvendelse. Når man kjøper et bolighus, er boligen allerede oppført og om den ikke allerede er klar for overtakelse, vil den være det i løpet av kort tid. Når avtalen gjennomføres er det dermed mulig å foreta et oppgjør hvor både selgers og kjøpers ytelsers leveres samtidig. Slik er det ikke ved avtale om boligoppføring. Fra avtalen inngås og til boligen er ferdig oppført går det gjerne lang tid. I løpet av denne tiden vil forbrukeren måtte betale deler av kjøpesummen til entreprenøren etter hvert som arbeidet skrider frem. Avtalen oppfylles dermed etter hvert og over en lengre periode hvilket også betyr en økt risiko for at det kan oppstå forhold som på en eller annen måte får innvirkning for forbrukerens eller entreprenøren oppfyllelse av avtalen.

Som jeg nevnte innledningsvis, kommer bustadoppføringsloven til anvendelse når det inngås en avtale mellom en forbruker og en entreprenør om oppføring av en bygning til bolig- eller fritidsformål. Om du engasjerer en entreprenør til å føre opp en bolig på en tomt du allerede har kjøpt, vil din og entreprenøren oppfyllelse av avtalen være regulert av boligoppføringsloven. Slike avtaler avviker nokså klart fra et kjøp av et allerede ferdigbygget hus og det hersker derfor ingen tvil om at boligoppføringsloven regulerer en slik avtale.

Men hva om entreprenøren eier eiendommen og allerede har påbegynt arbeidet men selger eiendommen med bolighuset før dette er ferdigbygget? Vil et slikt tilfelle være regulert av avhendingsloven eller bustadoppføringsloven? Akkurat på dette området synes det dessverre å herske en del forvirring blant så vel entreprenører som eiendomsめglere. Loven er imidlertid klar idet også slike avtaler skal reguleres av bustadoppføringsloven. Dersom du som forbruker inngår avtale om kjøp av en eiendom med et bolighus som på det tidspunkt ikke er ferdig oppført, vil avtalen altså være regulert av boligoppføringsloven og ikke avhendingsloven. Dette gjelder selv om du som forbruker ikke overtar hjemmelen til eiendommen før boligen er oppført og selv om du har begrenset innflytelse på boligens utseende og/eller innredning. For forbrukeren er dette viktig ettersom boligoppføringsloven gir en langt sterkere beskyttelse og andre virkemidler mot entreprenøren avtalebrudd under byggetiden. Et eksempel i så måte, som jeg skal behandle senere, er reglene om døgnmulkt.

Bustadoppføringsloven regulerer ikke bare avtaler som omhandler oppføringen av et bolig- eller fritidshus, den gjelder også oppføring av eierseksjon. Mer interessant og kanskje ikke så kjent blant de fleste, er at boligoppføringsloven også får anvendelse på "full ombygning" av et allerede bestående bolighus. Hva som menes med "full ombygning" sier loven ikke noe om, men det må være tale om så vidt omfattende ombyggningsarbeider at bygningen fremstår som ny når de er avsluttet. Om arbeidet ikke kan karakteriseres som "full ombygning" vil avtalen mellom forbrukeren og entreprenøren være regulert av håndverkertjenesteloven som jeg har redegjort for i tidligere artikler.

I 2005 ble lovens virkeområde ytterligere utvidet idet loven nå også får anvendelse på avtale mellom forbruker og boligbyggelag eller en entreprenør om rett til bolig som er knyttet til eller skal knyttes til andel i borettslag. Kravet er her som ovenfor at arbeidet som er omfattet av avtalen ikke er fullført på avtaletiden.

Boligoppføringsloven gjelder bare der avtalen er gjort mellom en forbruker og en entreprenør. Hvorvidt man i lovens øyne er en forbruker eller ikke, avgjøres ikke på bakgrunn av hvorvidt man besitter byggfaglig kompetanse, men til hvilket formål bygget oppføres. Er bygningen ment å tjene som bolighus for vedkommende og hans husstand, er han å anse som en forbruker. Om boligen derimot er ment å være en utleiebolig, er han det ikke. Dersom bygningen er ment både til eget boligformål og utleie, er man å anse som forbruker dersom bygningen hovedsaklig tjener eget boligformål. Dette vil være tilfelle dersom man

f.eks. utstyrer boligen med en hybelleilighet i sokkelen.

Med hensyn til lovens definisjon av entreprenør, oppstiller loven ingen andre krav enn at avtalen fra hans side er inngått som et ledd i hans næringsvirksomhet. Om vedkommende person eller firma faktisk mangler de kvalifikasjoner som er nødvendig får ingen betydning i så måte så lenge man ovenfor forbrukeren opptrer som en næringsutøver.

Boligoppføringsloven er av lovgiver gitt for å sikre forbrukeren. Dette kommer bl.a. til uttrykk ved at boligoppføringsloven er en såkalt "minimumslov". Det vil si at det ikke kan avtales noe som stiller forbrukeren dårligere enn det som følger av loven. Dette kommer også til uttrykk ved oppstilling av konkrete plikter som entreprenøren må oppfylle allerede i innledningen av kontraktsarbeidet. Disse reglene og andre ting do som forbruker må huske på når kontrakten inngås er tema for neste artikkel.