

Gode råd om hus - Boligoppføringsloven, del II

Som for mange andre er tiden også for meg min verste fiende. Denne gangen resulterte det i at artikkelen kom for sent til trykking og den kom derfor ikke i gårdagens avis. Bedre sent enn aldri er ingen god regel, men jeg håper jeg tilgis.

I forrige artikkel redegjorde jeg kort for boligoppføringslovens virkeområde. Denne gangen skal jeg gi noen gode råd om hva en bør tenke på i den innledende fasen og under kontraktsinngåelsen.

Valg av entreprenør

For en forbruker vil prisen som regel være den viktigste motivasjon ved valg av entreprenør. Du bør likevel også ha stort fokus på entreprenørens kvalifikasjoner. Spør etter referanser og undersøk med tidligere kunder om hva de synes. Du står da bedre rustet til å velge den entreprenøren som totalt sett er best.

Planlegging

Her som ellers, er god planlegging nøkkelen til suksess. Om man inngår en kontrakt med en profesjonell husleverandør vil tegninger og annet grunnlagsmateriale allerede foreligge. Det er likevel ikke uvanlig at det gjøres enkelte endringer i disse for å tilpasse individuelle behov. Disse bør komme klart til uttrykk også i tegningene slik at det ikke oppstår feil under byggingen.

Før man går i gang med byggingen, er det dessuten en fordel at du allerede har tatt stilling til innredning og ustyr. Skal huset utsyres med spesielle oppvarmingskilder, bør dette være med fra starten av. Valg av materialer og innredning er også forhold som bør avklares på tidlig stadium. Om forhold som dette medtas etter at kontrakt er skrevet, vil endringene gi grunnlag for tilleggskrav fra entreprenøren. Dette er som regel dyrere enn om utstyret og interiøret er bakt inn i tilbudsprisen allerede fra starten av.

Rollefordeling og arbeidsoppgaver

Før kontrakten skrives bør man inngående diskutere hvilke oppgaver og roller partene har. Ikke sjelden påtar forbrukeren seg oppgaver i forbindelse med byggingen for å spare penger. Dette kan være alt fra oppføring av grunnmur, maling, isolering, sparkling osv. Hvilke oppgaver forbrukeren påtar seg må spesifiseres. Det må også avtales når arbeidene skal igangsettes og når de skal være fullført.

Ikke sjelden engasjerer entreprenøren andre håndverkere for å utføre arbeider på huset. Eksempler i så måte er rørlegger, elektrikere, taktekkere, malere osv. Du som forbruker bør ha innsikt i hvem disse er før kontrakt skrives. Om du så gjør vil du ha mulighet til å reagere dersom du mener en eller flere av disse underentreprenørene er useriøse eller ukvalifiserte. Etter at kontrakt er skrevet står entreprenøren fritt i sitt valg av underentreprenører hvis det ikke er avtalt på forhånd.

Fordeling av arbeidsoppgaver og ansvar skjer ikke bare internt mellom partene, men også ovenfor det offentlige. Ved en byggesøknad skal det oppgis hvem som er ansvarlig for ulike oppgaver. Man skal oppgi hvem som er ansvarlig for de utførte arbeidene, hvem som skal kontrollere utførte arbeider osv. Under ingen omstendighet skal du som forbruker påta deg slike roller. Din rolle er utelukkende som byggherre. Det eneste unntaket fra denne regelen er med hensyn til arbeid som du selv skal utføre, for eksempel grunnarbeider. Om entreprenøren ønsker at du skal påta deg ansvar for arbeid han utfører og begrunner dette med at han ikke selv har en slik ansvarsrett, bør du styre langt unna.

Tidsfrister, betaling og sikkerhet

Tidsfrister for ulike delmål og endelig ferdigstillelse må klart avtales. Endelig ferdigstillelse skal angis med dato. Du bør ikke akseptere ordbruk som "ca", "i løpet av", eller "rundt" og andre vage beskrivelser av ferdigstillelsesdato. Om du så gjør, må de også være oppmerksom på at du aksepterer at ferdigstillelsesdatoen er usikker.

A-kontobetaling skal følge fremdriften i byggingen. En fornuftig måte å gjøre dette på er at betaling avtales i takt med at ulike delmål nås.

Entreprenøren må stille garanti for sin oppfyllelse av avtalen. Garantien skal gjelde for minimum 2 år etter overtaking og skal minimum utgjøre 5 % av kontraktssummen inntil byggingen er ferdig og deretter minimum 3 %. At garanti er må dokumenteres i form av garantibevis.

Kontrakt

Alt som avtales i punktene ovenfor skal komme til uttrykk i en skriftlig avtale. Dette burde være en selvfølge, men jeg har likevel sett eksempler på at så ikke er gjort. For deg som forbruker er det en klar fordel at alt som er avtalt kommer til uttrykk i et skriftlig dokument. På denne måten unngår man senere uenighet om hva som egentlig var avtalt.

Som vedlegg til avtalen bør man innta tilbud og beskrivelser av byggeprosjektet, garantibevis og finansieringsplan dersom dette er en del av avtalen.

I neste artikkel vil jeg redegjøre for hva du bør tenke på under selve byggeperioden.