

Oslø, 10. april 1970.

## Byggeplanlegging og kontraktsforhold ved småhusbygging.

Dette HB blad gir endel opplysninger og råd om planlegging og kontraktsforhold når den som disponerer egen eller festet tomt, skal ha ført opp et småhus på tomta. Det er særlig forholdet til byggmester og ferdighusleverandør som omhandles. Byggherrens problemer er stort sett de samme, enten byggingen skal finansieres i Husbanken eller på annen måte, men fremstillingen tar særlig sikte på bygging med finansiering i Husbanken. Kjøp av tomt med ferdig oppført hus — nytt eller gammelt — faller utenfor fremstillingen, men noe av det som sies, kan nok passe også her.

### Planleggingen av byggingen.

Planleggingen må begynne med *tomta*. Alle data som har betydning, må skaffes tilveie enten det gjelder tomt man allerede har, eller tomt man står i ferd med å kjøpe eller bygsle. Følgende ting bør klarlegges:

Foreligger approbert bebyggelsesplan, og hvilke krav stilles i reguleringsbestemmelsene?

Hvor på tomta kan huset plasseres, og hvordan er grunnen og terrengforholdene der?

Hva slags hus tillates bygget?

Hvor kommer vei med vann og kloakk, adkomst, garasje?

Hvilke hensyn må tas til utsikt, solretning, nabobebyggelse?

Alle disse data vil være bestemmende for valg av hustype og husets planlegging.

Hva vil så tomta koste byggherren i byggeklar stand?

For en tomt som kjøpes (festes) i ikke-byggeklar stand, bestemmes dette av prisen på råtomta (eventuelt den kapitaliserte årlige festeavgift) samt utgiftene ved opparbeidelse av tomta (andel i refusjon av kommunens utgifter til ervervelse av veigrunn, adkomstveier og ledninger til og på tomta m. v.).

Byggherren bør ta kontakt med kommunens tekniske etater for å få klarlagt flest mulige av disse spørsmål. Er det kommunen som skal forestå opparbeidelsen av vei, vann og kloakk mot refusjon, eller må byggherren selv utføre

og bekoste disse ting? Man bør ikke la seg besnære av en lav råtomtpris, men søke å vurdere hva tomta vil koste i byggeklar stand. En tomt som er dyr å opparbeide, bør være billigere i innkøp enn en tomt som er rimelig å opparbeide.

Ved kjøp eller feste av tomt er det en rekke andre ting som bør tas i betraktning, og som betyr meget for trivsel og økonomi. Det gjelder reistid og reiseutgifter til arbeidssted, beliggenhet i forhold til skole og butikker, avstand til familie og omgangskrets m. m. Hvis man overhodet har mulighet for å velge, kan det være avgjørende om man ønsker jordtomt som vil kreve hagearbeid og stell, eller om man er best tjent med en naturtomt.

Neste ledd i planleggingen er å finne frem til en *planløsning for huset* som svarer til byggherrens økonomi, ønsker og behov, og som dessuten passer til de spesielle forhold ved tomta som er nevnt ovenfor. Man kan henvende seg til en arkitekt, skaffe seg en typetegning eller ta kontakt med ferdighusfabrikker hvor man kan få orientering om priser og leveringsbetingelser for forskjellige typer av ferdighus. Når det gjelder typetegninger, henvises spesielt til Husbankens typetegningskatalog som inneholder en rekke hustyper, tildels med varianter. Den fås i bokhandlene, Narvesens kiosker og hos Husbankens distriktsarkitekter. Pris kr. 6,—.

Før byggherren tar endelig bestemmelse, bør han henvende seg til Husbankens distriktsarkitekt med det materiale han har skaffet seg. Der vil han bli orientert om hvordan Husbanken stiller seg til tegningene og om nødvendig få hjelp til å finne frem til den hustype som passer best, enten et typetegnet hus eller en generelt godkjent hustype fra en ferdighusfabrikk.

### Byggesystemer.

Først en kort orientering om de vanlige byggesystemer:

*Tradisjonell bygging* ved byggmester skjer på grunnlag av en arkitekttegning eller en annen tegning — eventuelt typetegning.

**Ferdighus** omfatter hus som bygges etter typetegning, og hvor en større eller mindre del av huset blir fremstillet på fabrikk. Man skiller mellom prekappsystem, elementsystem og seksjonssystem:

**Prekappsystemet** er et system hvor det meste av trelasten eller virket er kappet i riktige lengder på fabrikk eller sagbruk og merket slik at det er lett å finne hvor de enkelte delene skal brukes i huset. Vel halvparten av ferdighusene bygges etter dette system.

**Elementsystemet** er et byggesystem der ytterveggene og ofte også innvendige vegger og bjelkelag samt takkonstruksjonen består av bygningsdeler som er fremstillet på fabrikk. Veggelementene kan variere meget i oppbygging og i størrelse, men de er alle i full vegghøyde.

**Seksjonshus** er hus som oppføres av enheter som består av gulv, vegger og tak og er gjort ferdig på fabrikk, slik at huset kan fullføres på meget kort tid når seksjonene er montert på ferdig grunnmur. Foreløpig er det bare noen få bedrifter som leverer seksjonshus.

#### **Generelt godkjente typetegninger.**

De som vil søke lån i Husbanken og ønsker å bygge etter typetegninger, bør fortrinnsvis bruke tegninger som har fått generell godkjenning for lån i Husbanken. Godkjenningen garanterer at selve tegningen er i orden for lånsøknad i Husbanken, dersom den brukes uten endringer. Endringer som foretas på en typetegning, må godkjennes av distriktsarkitekten. Han må dessuten i alle tilfelle godkjenne bruken av en typetegning på den spesielle tomt og for den enkelte byggherre.

Husbankens eller distriktsarkitektens godkjenning av tegningen garanterer ikke at Husbanken vil gi lån. Lånetilsagn er først og fremst avhengig av at de samlede byggekostnader medregnet tomtefaller innenfor den ramme som Husbanken kan godta.

#### **Kjøp av ferdighus.**

Lånsøkere i Husbanken som kjøper ferdighus, bør fortrinnsvis holde seg til typer som er generelt godkjent for lån i Husbanken.

For publikum er det vanskelig å orientere seg i den brokete mengde av tilbud som foreligger på ferdighusmarkedet. Et tilbud som i første omgang kan se fordelaktig ut, vil ikke alltid bli det gunstigste når det kommer til stykket. For

å bli klar over dette, er det nødvendig å vite hva som ikke er med i tilbudet. Det forteller hvilke forpliktelser som faller på byggherren, og hvilke arbeider han må få utført for å gjøre huset ferdig. Først når bindende pristilbud eller pålitelig kalkyle for disse arbeider foreligger, vil byggherren ha full oversikt over de samlede byggekostnader og kunne vurdere om det tilbud han har fått fra ferdighusfabrikken, vil falle gunstig ut for ham. Denne prisberegning er også nødvendig for å kunne gi de opplysninger om byggekostnadene som kreves ved lånsøknad til Husbanken. Byggherren bør på et tidlig tidspunkt skaffe seg Husbankens skjema for lånsøknad, så han kan være orientert om de opplysninger som kreves i forbindelse med lånsøknaden, og hvorledes anleggskostnadene skal spesifiseres.

I forbindelse med generell godkjenning av et ferdighusfirmas hustyper har Husbanken (HB blad 9601) stillet krav om at firmaet skal gi en fullstendig spesifisering over det leveransen omfatter samt den pris firmaet har fastsatt, eventuelt inklusive montering. I tillegg kreves også arbeidsbeskrivelse og oppgave over de ting byggherren må få utført for at huset skal bli komplett. For en privat byggherre vil det være meget vanskelig å få full oversikt dersom han ikke får slike spesifikasjoner.

Dersom byggherren ønsker å foreta endringer i fabrikkens opplegg, må han få et skriftlig tilbud på dette før han inngår endelig og bindende avtale.

Er byggherren avhengig av lån i Husbanken, bør han få konverteringstilsagn fra Husbanken før kontrakten underskrives og arbeidet settes i gang. Ellers bør det i kontrakten tas forbehold om finansiering i Husbanken.

Noen ferdighusfabrikker tilbyr å ordne med lånsøknad til Husbanken og byggeanmeldelse til bygningsrådet. Dette er en god hjelp for byggherren, men det bør ikke føre til at han binder seg med en kontrakt med fabrikk på forhånd. Eventuelt avslag på lånsøknaden kan bringe kjøperen i en vanskelig stilling og føre til unødige utgifter. Likeså bør byggeanmeldelsen være godkjent før kontrakt undertegnes, slik at mulig krav fra bygningsmyndighetene kan bli innarbeidet i kontrakten.

#### **Kontrakt.**

Først når byggeplanene med pristilbud fra fabrikk og låntilsagn fra Husbanken er i orden, er tiden inne til å inngå bindende kontrakt. Til rettledning ved opprettelse av kontrakt er

utarbeidet Norsk Standard 3401, «Alminnelige kontraktsbestemmelser om utførelse av bygg- og anleggsarbeider». Standarden er til salgs i A/S Byggtjeneste og i Norges Standardiseringsforbund, begge med adresse: Haakon VII's gate 2, Oslo 1. De lokale bokhandlere vil også kunne ordne med bestilling. Pris kr. 5,—.

Hensikten med en kontrakt er å klarlegge forholdet mellom partene på forhånd slik at man så langt som mulig kan unngå at det oppstår problemer under arbeidets gang.

Selve kontrakten bør være kort og konsis og ikke inneholde ting som bedre kan settes opp i vedlegg. Blant kontraktsbilag som normalt hører med, er entydig *anbud* eller *pristilbud*, hvor *tegninger* og *beskrivelser* inngår, likeså *spesifikasjoner* m. v. over leveranser. Når det gjelder partenes ansvar og rettigheter ut over det som fremgår av kontraktsbilagene, vil det være hensiktsmessig at disse ting i størst mulig utstrekning avklares ved henvisning til aktuelle bestemmelser i NS 3401 som vedlegges kontrakten. Det bør herunder påses at kontrakten i tilstrekkelig grad tar hensyn til begge parter interesser, og at det ikke blir tatt reserverasjoner som setter standardens bestemmelser til side. Ved opprettelse av kontrakt kan det være aktuelt å søke sakkyndig bistand.

Ved gjennomgåelsen av kontrakten bør byggherren spesielt merke seg følgende punkter:

#### **Omfanget av leveranser og arbeid.**

De bilag som kontrakten viser til, må gi en mest mulig detaljert beskrivelse av hvilke bygningdeler og materialer som skal leveres, og hvilke arbeider kontrakten omfatter. Likeså må det foreligge fullstendig spesifisering over de arbeider som ikke omfattes av leveransen.

#### **Vann, strøm, forsikring.**

Kontrakten må inneholde bestemmelser om hvem som skal sørge for og bekoste vann, lys, eventuelt varme og nødvendige forsikringer i byggetiden. (Det vanlige er at byggherren sørger for vann og strøm, og at brann- og andre forsikringer besørges av byggmester eller leverandør.)

#### **Igangsetting og fremdrift.**

Tidspunktet for igangsetting av arbeidet må klart fremgå av kontrakten. Likeledes når bygget skal være klart til innflytting, og når arbeidet skal være endelig fullført. Dersom det er

flere leverandører til bygget, er det viktig at leveranser og arbeidsdrift koordineres slik at fremdriften ikke sinkes.

#### **Kontroll i byggetiden.**

Kontrakten bør fastsette hvem som skal stå ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for de enkelte deler av bygget. (Bygningsloven har bestemmelser om den ansvarshavendes plikter.)

Den offentlige bygningskontroll er i praksis vesentlig en stikkprøvekontroll som ikke omfatter kvalitetskontroll. Denne kontroll må byggherren selv utføre eller få utført av engasjert fagmann.

#### **Forberedende arbeider og kompletteringsarbeider.**

Ved levering av ferdighus er det som regel byggherren som må besørge alle forberedende arbeider. Foruten klargjøring av byggeplassen og grunnarbeider, må oftest grunnmuren være ferdig før ferdighusleverandøren kommer inn i bildet. Byggherren må nøye merke seg hvilke plikter som i denne forbindelse påhviler ham og hvilke tidsfrister som er fastsatt.

Grunnarbeidene med utvendige vann- og kloakkledninger og grunnmur er meget betydelige utgiftsposter. Dersom disse arbeider for en større eller mindre del settes bort til et annet firma enn ferdighusfabrikken, bør det opprettes spesiell kontrakt eller avtale basert på pristilbud og foreliggende tegninger og beskrivelse og med angivelse av tidsfrist for klargjøring for montering av selve huset.

#### **Kontraktsum og betalingsterminer. Sikkerhetsstillelse.**

Ved kort leveringstid skulle det være liten grunn til å knytte forbehold om tillegg til kontraktssummen for stigning i lønninger og materialpriser i byggetiden. I tilfelle må tillegg avtales i kontrakten.

I bestemmelser om betalingsterminer er det i NS 3401 fastsatt at en mindre prosentdel av forfalte terminer blir holdt tilbake som sikkerhet. I kontrakt med ferdighusfirma kan det bli spørsmål om å forskottere relativt store beløp ved inngåelse av kontrakt og før levering på byggeplassen er begynt. Leverandøren bør i så fall stille sikkerhet for leveransen, eventuelt som bankgaranti. Byggherren bør på sin side være forberedt på også å stille sikkerhet for sine kontraktsforpliktelser. NS 3401 har utførlige bestemmelser om sikkerhet og garanti som det kan henvises til i kontrakten.

### Mangler. Reklamasjon. Garantitid.

Kontrakten bør ha bestemmelse om at en viss del av kontraktsummen — (etter vanlig praksis, 2%) — skal sperres til sikkerhet for retting av feil og mangler som blir påvist før utløpet av garantitiden, som vanligvis settes til ett år fra overtagelsen. For øvrig bør kontrakten henvises til aktuelle bestemmelser i NS 3401.

### Tvister. Voldgift.

Kontrakten bør ha bestemmelse om hvorledes tvister mellom partene skal avgøres. Det er ofte praktisk av hensyn til en rask avgjørelse å la

tvister bli avgjort ved voldgift i samsvar med bestemmelsene i NS 3401.

Det må sørges for at hver av partene får sitt eksemplar av kontrakten i undertegnet stand og de nødvendige vedlegg.

### Husbankens behandling av byggekontrakter.

Husbanken presiserer at godkjenning av lån-søknader eller generell godkjenning av type-tegninger ikke innbefatter godkjenning fra Hus-bankens side av de kontrakter, kontraktsformu-larer og kontraktsbilag som måtte følge som ved-legg til søknadene.