

ORIENTERING TIL FERDIGHUSPRODUSENTER M.FL. OM HUSBANKENS  
VURDERING AV KATALOGPRISER OG KONTRAKTPRISER FOR LEVERING AV  
FERDIGHUS

I HB-3201 er det tatt inn de bestemmelser som gjelder for registrering av typetegninger for hus som forutsettes å kunne belånes i Husbanken. Bestemmelsene omhandler vesentlig de alminnelige retningslinjer for utarbeidelse av typetegninger, beskrivelse og spesifikasjoner m.v. for registrering. Priser og kontrakter m.v. er bare nevnt som en del av det materiale som skal følge med registreringssøknaden.

Forutsetning for registrering av typetegninger for levering av hus er bl.a. at det fremlegges katalogpriser som holdes innenfor Husbankens kostnadsramme for "nøkkelferdig" hus på grunnmur. Den kostnadsvurdering som Husbanken foretar ved registreringen, bygger på det materiale som firmaene er pålagt å sende inn med registreringssøknaden. Hovedgrunnlaget er - foruten tegningene - datert beskrivelse og spesifisering over omfanget av firmaets leveranse samt datert katalogpris for hver enkelt hustype for de distrikter (fylker) hvor leveranse er aktuelt. Ved registreringen er således både tegningene og katalogprisene vurdert og på forhånd akseptert som grunnlag for lån i Husbanken. I denne forbindelse gjøres oppmerksom på at endring av tegninger, beskrivelse m.v. ved lånsøknad for registrert hustype gjerne vil føre til at hustypen må regnes som uregistrert.

Husbanken foretar også - som et ledd i rasjonalisering av lånesaksbehandlingen - forhåndsvurdering av katalogpriser for uregistrerte hustyper. Resultatet av denne prisvurdering blir meddelt firmaene i brev hvor det blir angitt de hustyper som prismessig ligger til rette for belåning og registrering. Gjenpart av disse brev sendes Husbankens kontorer og distriktsarkitekter til orientering om hvilke hustyper som prismessig ligger til rette for lån, og hvilke som er for dyre. Det er ikke vurdert om tegningene til disse forhåndsvurderte hustyper tilfredsstillende de krav som settes til planutformingen og leiearealets størrelse. Denne vurdering må foretas i forbindelse med behandling av lånsøknad eller søknad om registrering.

#### KONTRAKTER

Husbankens konverteringstilsagn avgis på grunnlag av de opplysninger som gis i lånsøknaden med bilag om bl.a. byggekostnadene og den utførelse som ligger til grunn for kostnadene. Det prismessige grunnlag som fremlegges i forbindelse med lånsøknaden, må derfor være klart formulert, og så fullstendig at endringer/kompletteringer i byggetiden unngås, og at heller ikke konverteringstilsagnets gyldighet kommer i fare. Ved lånsøknad krever derfor Husbanken at gjenpart av kontrakt med byggherren vedlegges søknaden. Kontrakten skal være tidfestet, men den bør ha forbehold om at den ikke er gyldig dersom det ikke oppnås lån i Husbanken.

Kontraktsummen skal alltid bygge på den katalogpris som er akseptert av Husbanken for hustypen. De tillegg eller fradrag i prisen som eventuelt er aktuelle i en lånsøknad, må spesifiseres, slik at det klart fremgår av oppstillingen hvordan sluttsummen er fremkommet med utgangspunkt i den aksepterte katalogpris. Således må reduksjon i prisen spesifiseres dersom byggherren ønsker å overta for egen regning en eller flere av hovedpostene i firmaets vanlige leveranse. Dessuten skal kontrakten i slike tilfelle ha med bestemmelse om at firmaet skal utføre dette arbeid til den oppførte pris dersom byggherren likevel skulle ønske det, og gir skriftlig melding i rimelig tid før arbeidet påbegynnes.

Endringer i plan eller beskrivelse som betinger tillegg i akseptert katalogpris, vil ikke bli godkjent ved behandling av konkrete lånsaker. Det er derfor viktig at firmaets leveranse er komplett, og dekker kravet til vanlig boligstandard. For hus i skrått terreng må katalogprisen også inkludere kostnadene for innredning og utstyr i rom med boligmessig standard i underetasje.

Den kontraktsum og de pristilbud som danner grunnlaget for eventuelt lån i Husbanken, tas inn i Husbankens konverteringstilsagn bl.a. til orientering for byggelånsbanken.

#### BYGGESETT

Erfaring har vist at hus basert på leveranse av byggesett alene har tendens til å bli dyre. Spesielt i pressområder må det derfor regnes med at bare leveranse av "nøkkelferdig" hus over grunnmur til forhåndsvurdert og akseptert katalogpris vil bli godtatt.

Utenom pressområder kan godtas byggesettleveranse dersom det for vedkommende hustype i det aktuelle distrikt foreligger forhåndsvurdert og akseptert pris på "nøkkelferdig" leveranse, og at det for de øvrige arbeider som byggherren ikke skal utføre selv, fremlegges bindende priser eller kontrakter. Firmaet må i tilfelle kunne påta seg "nøkkelferdig" leveranse til den forhåndsvurderte pris.

#### KONVERTERING

Det er en forutsetning for konvertering av tilsagt lån i Husbanken at tegninger, beskrivelse m.v. som er forelagt Husbanken som grunnlag for lånsøknad, ikke fravikes under byggingen. Eventuelle nødvendige forandringer skal forelegges Husbanken på forhånd.

Før lånet konverteres, vil Husbanken kontrollere at forutsetningene for lånetilsagnet er fulgt. Det forutsettes at lånsøkeren som bilag til konverteringssøknaden fremlegger gjenpart av sluttavregning for de leveranser som ligger til grunn for konverteringstilsagnet. Sluttavregningen må spesifiseres slik at sammenhengen med den opprinnelige byggekontrakt fremgår klart.

## ORIENTERING TIL TYPEHUSPRODUSENTER OM HUSBANKENS FORHÅNDSVURDERING AV KATALOGPRISER OG KONTRAKTPRISER FOR LEVERING AV TYPEHUS

## PRISVURDERING

Som kjent foretar Husbanken en forhåndsvurdering av katalogpriser for typehus. Kostnadsvurderingen bygger på datert beskrivelse og tegninger, nøyaktig spesifikasjon av leveransen, samt datert katalogpris for hver enkelt hustype. Katalogprisen må oppgis særskilt for alle de distrikter (fylker) hvor leveranse er aktuelt.

Det er bare leveranser til "nøkkelferdig" hus over grunnmur som kan være gjenstand for forhåndsmessig prisvurdering. Det er viktig at firmaets leveranse er komplett slik at den dekker kravet til vanlig boligstandard. For hus i skrått terreng må katalogprisen også inkludere kostnadene for innredning i rom med boligmessig standard i underetasjen.

Resultatet av prisvurderingen blir meddelt firmaene i brev hvor det blir angitt hvilke hustyper som prismessig ligger til rette for husbanklån og hvilke som er for dyre. Gjenpart av disse brev sendes Husbankens kontorer og distriktsarkitekter til orientering.

Det vil ikke alltid være vurdert om tegningene til de forhåndsvurderte hustyper er tilfredsstillende. Denne vurdering blir foretatt i forbindelse med behandlingen av konkrete lånsøknader.

Firmaet bør ajourføre sine katalogpriser minst én gang pr. år.

## LÅNSØKNAD

Husbankens lånetilsagn avgis på grunnlag av de opplysninger som gis i lånsøknaden med nødvendige bilag. Det prismessige grunnlag som fremlegges må derfor være klart formulert, og så fullstendig at endringer/kompletteringer i byggetiden unngås. Ved lånsøknad krever Husbanken at gjenpart av kontrakt med byggherren vedlegges søknaden. Kontrakten skal være tidfestet.

Dersom kontrakten ikke omfatter full leveranse, må byggherren fremlegge en oversikt over de arbeider han skal utføre og som kan danne grunnlag for en vurdering av kostnadene for disse arbeider.

ORIENTERING TIL TYPEHUSPRODUSENTER OM HUSBANKENS VURDERING AV  
KATALOGPRISER OG KONTRAKTPRISER FOR LEVERING AV TYPEHUS

PRISVURDERING

Som kjent foretar Husbanken en forhåndsvurdering av katalogpriser for typehus. Kostnadsvurderingen bygger på datert beskrivelse og tegninger, nøyaktig spesifikasjon av leveransen, samt datert katalogpris for hver enkelt hustype. Katalogprisen må oppgis særskilt for alle de distrikter (fylker) hvor leveranse er aktuelt.

Det er bare leveranser til "nøkkelferdig" hus over grunnmur som kan være gjenstand for forhåndsmessig prisvurdering. Det er viktig at firmaets leveranse er komplett slik at den dekker kravet til vanlig boligstandard. For hus i skrått terreng må katalogprisen også inkludere kostnadene for innredning i rom med boligmessig standard i underetasjen.

Resultatet av prisvurderingen blir meddelt firmaene i brev hvor det blir angitt hvilke hustyper som prismessig ligger til rette for husbanklån og hvilke som er for dyre. Gjenpart av disse brev sendes Husbankens kontorer og distriktsarkitekter til orientering.

Det vil ikke alltid være vurdert om tegningene til de forhåndsvurderte hustyper er tilfredsstillende. Denne vurdering blir foretatt i forbindelse med behandlingen av konkrete lånsøknader.

KONTRAKTER

Husbankens lånetilsagn avgis på grunnlag av de opplysninger som gis i lånsøknaden med nødvendige bilag. Det prismessige grunnlag som fremlegges må derfor være klart formulert, og så fullstendig at endringer/kompletteringer i byggetiden unngås. Ved lånsøknad krever Husbanken at gjenpart av kontrakt med byggherren vedlegges søknaden. Kontrakten skal være tidfestet.

Den katalogpris og leveranse som er forhåndsvurdert skal alltid tydelig fremgå av kontrakt og kontraktssum. Eventuelle tillegg som skyldes spesielle forhold må spesifiseres og begrunnes i kontraktoppstillingen.

Ønsker byggherren å overta for egen regning enkelte hovedposter, eller deler av disse, skal dette fremgå av kontraktoppstillingen som tilbud til lånsøkeren med oppgitt prisreduksjon. Byggherren kan pålegges innen en angitt tidsfrist å gi skriftlig melding om hvilke arbeider som skal utgå.

Den kontraktssum som danner grunnlaget for bankens avgjørelse blir gjengitt i Husbankens lånetilsagn bl.a. til orientering for byggelånsbanken.

## KONVERTERING

Det er en forutsetning for konvertering av tilsagt lån at prisgrunnlag, tegninger, beskrivelse m.v. som er godkjent av Husbanken, ikke fravikes under byggingen. Eventuelle forandringer skal forelegges Husbanken på forhånd.

Før lånet konverteres, vil Husbanken kontrollere at forutsetningene for lånetilsagnet er fulgt. Det forutsettes at lånsøkeren som bilag til konverteringssøknaden fremlegger gjenpart av sluttoppstillingen. Det skal fremgå av sluttoppstillingen hvilke arbeider byggherren har overtatt for egen regning. Sluttoppstillingen må spesifiseres slik at sammenhengen med den opprinnelige byggekontrakt fremgår klart.