

Forbrukerråd til hyttekjøpere

20. desember 2018

RÅD NÅR DU SKAL KJØPE HYTTE

Det er mange ulike leverandører i hyttemarkedet og du vil bli tilbudt ulike kontrakter. Her gir vi råd om hvilke kontrakter, eller byggblanketter, som skal brukes og hvordan du kan sikre dine interesser som forbruker. Det er de samme kravene som gjelder for kjøp av hytte/fritidsbolig som for kjøp av ordinær bolig.

1. Valg av kontrakt ved kjøp av ny hytte

Kjøp av ferdig nyoppført hytte

Hvis du skal kjøpe en hytte som er ferdig nyoppført når du inngår kjøpekontrakten, skal kontrakten være i henhold til avhendingsloven. Følgende byggblankett/kontraktformular skal brukes:

- 3428:2011, Kontrakt om rett til tomt med nyoppført selveierbolig, herunder fritidshus

Kjøp av hytte som skal oppføres

Hvis du skal inngå avtale om kjøp av hytte som skal oppføres, er det reglene i bustadoppføringslova som gjelder. Det vil da være ulike kontraktsalternativ avhengig av om du allerede eier tomten selv, eller om tomten skal inngå i kjøpsavtalen, og dermed omfatte både tomten og selv hytta:

Eierskap til tomt	Valg av kontrakt, byggblankett nummer:
Du eier tomten selv og avtaler kjøp av hytte	• 3425:2011, Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus
Du kjøper tomt og hytte samlet	• 3427:2011, Avtale om rett til fast eiendom med selveierbolig, herunder fritidshus, som ikke er fullført
Du kjøper tomt med klausul om bygging av ny hytte	For tomten: • 3429 A:2011, Kontrakt om rett til tomt med byggeklausul for selveierbolig, herunder fritidshus For hytta: • 3429 B:2011, Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus, på tomt som forbrukeren tidligere har ervervet fra entreprenøren, med byggeklausul

Når du har tomt og kjøper hytta som byggesett

Hvis du kjøper hytte som byggesett skal det brukes følgende kontrakt:

- 3404:2009 Kontrakt om kjøp av byggesett til bolig og andre bygninger

I byggblankett 3404 inngår materialer og tegninger for oppføring av byggesettet. Arbeidet med oppføring av hytta inngår ikke i avtalen og leverandøren av byggesettet har ikke adgang til å tilby oppføringsarbeid på grunnlag av denne kontrakten.

For kontrakter som du inngår for å få hytta bygget, skal følgende kontrakt brukes mellom deg og din entreprenør:

- *3426 A:2011 eller B:2011 Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus.*
(A for samlet vederlag mindre enn 2G, B for vederlag større enn 2G)

Hvis du ønsker at leverandøren av byggesettet også skal stå for oppføringsarbeid av hytta, må det lages en kontrakt ved bruk av:

- *3425:2011, Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus*

I dette tilfellet skal det stilles sikkerhet overfor forbrukeren i henhold til bustadoppføringslova, med 10 % i byggetiden og 5 % i 5 år etter overtagelsen.

Påse at håndverker/entreprenør stiller lovpålagt garanti

Bustadoppføringslova gjelder når du kjøper hytte som skal oppføres. Bustadoppføringslova krever at håndverker/entreprenøren stiller garanti for oppfyllelse av avtalen. I byggeperioden skal garantisummen være 3 % når tomt og hytte kjøpes samlet og 10% når avtalen ikke omfatter tomt, men materialer og arbeid med oppføring. Etter overtakelse skal garantisummen være 5 % av kontraktvederlaget og gjelde i fem år. Bustadoppføringslova regulerer også innbetalinger underveis i byggeperioden.

2. Krav til håndverker/entreprenør

Følgende råd vil hjelpe deg til å unngå å engasjere useriøse virksomheter:

Krev fagbrev for arbeid som krever ansvarsrett

Sørg for at din ansvarlige håndverker har kvalifisert personell minst på nivå med fagbrev. Hvis dette ikke er tilfelle vil ansvarsrett kreve søknad, saksbehandling og gebyr. Ved ett-trinns søknad vil ingen arbeider kunne starte før søknad om ansvarsrett er behandlet. Ved to-trinns søknad vil øvrige arbeider kunne starte, men håndverker som mangler formelle kvalifikasjoner må avvente saksbehandling av sin ansvarsrett.

Sjekk registrering av foretak

Få bekreftet at bedriften er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med følgende registreringer:

- registrert i Merverdiavgifts register
- registrert i NAV Aa-register (arbeidsgiver- og arbeidstakerregisteret)

I enhetsregisteret, www.brreg.no, finnes informasjon om en bedrift er registrert i merverdiavgiftregisteret og NAV Aa-registeret under nøkkelopplysninger om bedriften. Se punkt om særlige opplysninger.

Alle håndverkere skal ha gyldig HMS-kort

Få bekreftet skriftlig at foretaket kun vil bruke personell som har gyldig HMS-kort. Dette kortet er lovpålagt og bekrefter forholdet mellom arbeidsgiver og arbeidstaker.

Elektronisk betaling

Få bekreftet at avtalt oppgjør skal betales til bankkonto. Dette vil forebygge svart arbeid.

3. Boligtvistnemnda

Kjøper du fritidsbolig av medlem i Boligprodusentenes Forening får du en ekstra trygghet. Kun foreningens medlemmer kan innklages for Boligtvistnemnda når det oppstår uenighet om hytta er levert som avtalt. Boligtvistnemnda gir deg som forbrukere tilbud om rimelig, rettferdig og hurtig tvisteløsning. Se mer informasjon på nemndas hjemmeside: <http://boligtvistnemnda.no/>

4. Inngåelse av kontrakt om arbeid på eksisterende hytte

Dette er våre anbefalinger hvis du skal engasjere håndverkere for å utføre arbeid i forbindelse med eksisterende hytte:

Kontrakt

Avhengig av størrelsen på arbeidet som skal utføres, om arbeidet er over eller under 2 G, så bør du bruke kontrakter tilpasset håndverkertjenesteloven:

- *3501:2013, Håndverkertjenesteloven - Kontrakt om arbeider på fast eiendom - Avtalt vederlag 2 G eller mer*
- *3502:2013, Håndverkertjenesteloven - Avtale om arbeider på fast eiendom - Avtalt vederlag mindre enn 2 G*

Merknad: 1 G tilsvarer Folketrygdens grunnbeløp som pr 1. mai 2016 er kr 92 576.

Lykke til med kommende hytteprosjekt!

Vennlig hilsen fra

HYTTEPRODUSENTENE

www.hytteprodusentene.no