



Justisdepartementet

Lovavdelingen

P.B 8005 Dep

0030 Oslo

Oslo, 12.09.2014

Garantistillelse etter bustadoppføringslova § 12

Vi tar kontakt for å få en vurdering og presisering av tidspunkt for garantistillelse etter bustadoppføringslova § 12.

Det har i to tidligere brev fra Justis og beredskapsdepartementet (Lovavdelingens tolkningsuttalelser 6. oktober 2006 (200607145) og 18. mai 2011 (201103562)) blitt skrevet at tidspunkt for garantistillelse er umiddelbart når partene er bundet. Dette er også fulgt opp i tolkningsuttalelser vedrørende midlertidig kontrakter av 25.9.2013 (11/3562). Det har i praksis blitt tolket slik at det skal stilles garanti umiddelbart etter at utbygger og forbruker har inngått kontrakt, uavhengig om det er tatt vesentlige forbehold. Lovtolkningen har skapt mye debatt, uro og frustrasjon hos forbrukere, utbyggere og eiendomsmeglere.

Etter Eiendom Norge sitt syn så er garantien etter bustadoppføringslova § 12 et fordyrende og unødvendig krav før forbeholdene er avklart og partene er endelig bundet. Eiendom Norge stiller også spørsmål om hvorvidt garantien har noen nytte før overtagelse. Kravet fører til unødvendig kostnader og ressursbruk for selger/utbygger, bank og megler og for kjøper en unødvendig forbrukeruro eller en kunstig forbrukertrygghet på en teoretisk risiko.

Bustadoppføringslovas § 47 sikrer forbruker der hvor det kreves en eventuell forskuddsbetaling.

Skulle det bli avdekket vesentlige mangler før overtagelse som entreprenøren ikke retter til overtagelse, vil forbrukeren ha adgang til heve avtalen, alternativt avbestille boligen. I vurderingen om tidspunkt for garantistillelse må det også tas med at kjøper har sterke rettigheter ved å kunne instruere tilbakehold av kjøpesummen før, under og etter overtagelse helt frem til tinglyst skjøte finner sted. Dette gir forbrukeren en meget god beskyttelse ut over den garantien som foreligger. Når eventuell forskuddsbetaling er sikret gjennom bustadoppføringslova § 47 garanti, og kjøper har instruksjonsrett over resten av kjøpesummen frem til skjøtet er tinglyst, er det derfor lite sannsynlig at kjøper kan gå på økonomisk tap før overtagelse av boligen.

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommorge.no
eiendommorge.no



Eiendom Norge vil derfor i et eventuelt revideringsarbeid foreslå at dette kravet fjernes. Men frem til vi har en lovendring på plass anmoder vi departementet sterkt om å endre sin tolkningsforståelse av § 12. Tolkningsforståelsen departementet tidligere har lagt til grunn har skapt mange unødvendige konflikter og uheldige situasjoner.

Eiendom Norge mener garantien ikke bør kreves stilt før forbeholdene er falt og bygging er igangsatt. Vi skal nedenfor beskrive nærmere hvorfor.

I mange prosjekter stiller ikke utbygger garanti før forbeholdene er avklart. Dette kan både skyldes at utbygger bevisst unngår å stille garanti, eller at banken ikke stiller garantier før forbeholdene er oppfylt. Uavhengig av årsak så stilles ikke garantiene fordi verken utbygger eller bank ser dette som «riktig», da risikoen for kjøper ikke oppstår før forbehold er frafalt og bygging er igangsatt (i praksis når byggelånet åpnes). Eiendomsmegler må i slike situasjoner informere kjøper at utbygger bryter loven og kontrakten. Dette skaper en usikker og utrygg situasjon for kjøper, en usikkerhet og utrygghet som er svært nødvendig i denne fasen av kontraktsforholdet. Når eiendomsmegler forklarer kjøper om konsekvensene av uteblivelse av garanti (som i praksis er ingen), så er det liten forståelse for at dette lovkravet fungerer slik departementet har lagt til grunn.

En etterfølgelse av garantikravet medfører at det bindes opp mye kapital for å få stillet garantier, som man i denne fasen av prosjektet ikke har bruk for.

Hovedformålet bak garantiregelen i bustadoppføringslova § 12 er at forbrukerne skal ha en reell mulighet til å få dekt sine tap. Det skal gi forbrukeren beskyttelse for at hun får dekket sitt tap der feil og mangler avdekkes, ved forsinkelse eller hvor entreprenøren går konkurs.

Salgsstart av en prosjektert bolig vil som regel være rett før eller når rammetillatelse for prosjektet er gitt. Når forbruker kjøper en slik prosjektert bolig så tidlig i prosjekteringen, vil kontrakten inneholde en rekke tydelige uttalte forbehold, som f.eks. et visst antall solgte leiligheter innen en gitt tidsperiode (byggelånsbanken krever som oftest 50-70 % av leilighetene solgt i et prosjekt før de åpner byggelånet), igangsettelsestillatelse/ nødvendig offentlig tillatelser mv. Slike forbehold kan det avventes avklaring på innenfor ett år, og forbruker er innforstått med at det er en stor mulighet for at kjøpet ikke lar seg gjennomføre på bakgrunn av forbeholdene som er tatt.

Det er slik vi ser det ingen risiko for kjøper i perioden hvor det avventes avklaring på forbeholdene.

Som departementet skriver i sitt brev til Kredittilsynet (Finanstilsynet) av 06.10.2006 skal «garantien gjelde for oppfyllinga av avtalen For at garantien skal virke som en reell sikkerhet for forbrukeren vil det være avgjørende at den stilles på et så tidlig tidspunkt at den kan dekke blant annet erstatningskrav fra forbrukeren ved kontraktsbrudd» Ved et slikt forhåndssalg, som skissert over, er bygget ikke igangsatt slik at det er ikke risiko for bygningsmessige mangler. Det er ikke betalt inn noe fra forbruker, slik at det ikke er risiko for et direkte økonomisk tap. Kjøperen har tatt høyde for at det er en risiko for at prosjektet ikke blir igangsatt.

EIENDOM NORGE


Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no




Konsekvensene av departementets tolkning er lovbrudd som beskrevet over. Dessuten sliter nå små entreprenører med å starte opp, og denne reduserte konkurransen fører til at det blir dyrere for forbrukerne. Vi ser også at flere mindre prosjekter ikke blir igangsatt, da disse ikke er «interessante» nok for de store utbyggerne. Tolkningen har direkte innvirkning på boligforsyningen.

Vi mener tiden for en ny tolkningsvurdering av denne bestemmelsen.

Med vennlig hilsen
Eiendom Norge



Christian Vammervold Dreyer
Administrerende direktør



Hanne Nordskog-Inger
Fagsjef

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no