



Justis og beredskapsdepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

Deres referanse: 16/4409 EP GUS/JOOR/bj

Oslo, 27.09.2016

Høringsuttalelse om forslag til endringer av bustadoppføringslovas § 12, garantireglene

Vi viser til Justis- og beredskapsdepartementets brev av 01.07.2016 - Høring - NOU 2016: 10 Evaluering av garantireglene i bustadoppføringslova.

Eiendom Norge har også avgitt høringsuttalelse den 26.01.2016 vedrørende daværende forslag til endringer i tidspunkt for garantistillelse.

Eiendom Norge er enige i någjeldende forslag til endring av bustadoppføringslovas § 12, men er uenig forslag til ny § 2-11 i avhendingsloven.

Bustadoppføringslovas § 12

I forhold til tidspunkt for garantistillelse har Eiendom Norge i brev av 26.01.2016 støttet forslaget om at entreprenør skal ha adgang til å vente med å stille garanti til forbehold er avklart, dog innen byggestart. Eiendom Norge støtter også at dette gjelder forbehold tatt av kjøper. Eiendom Norge ønsker å påpeke at det er viktig at «når byggearbeidene igangsettes» ikke er åpent for tolkning og at det enten må følge gitt igangsettelsestillatelse eller konkret byggestart.

Eiendom Norge støtter forslaget om endring av sikkerhetsstillelsens lengde fra fem til to år. Forslaget bidrar slik vi ser det til en forenkling og forbedring av regelverket. Vi mener dette vil redusere kostnader for utbygger og det vil føre til at entreprenører har anledning til å igangsette flere boligprosjekter raskere. I sum vil dette øke tilbudssiden og dempe prisutviklingen i boligmarkedet. Vi er også enige med utvalget i at det er svært få mangelsaker som oppstår etter de to første årene etter at kjøper har overtatt ny bolig.

Eiendom Norge mener det er bra at det foreslås å åpne for at skadeforsikringselskaper skal kunne tilby sikkerhetsstillelse. Vi tror dette vil kunne gi lavere pris på produktet, som igjen også vil føre til flere boligprosjekter og billigere boliger.

Eiendom Norge støtter utvalgets forslag om å videreføre dagens regler om forbrukers rett til å tilbakeholde vederlag uavhengig av om garanti er stillet på avtaletidspunkt eller ved tidspunkt hvor forbehold er frafalt.

EIENDOM NORGE

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



Ny § 2-11 i avhendingsloven

Eiendom Norge støtter ikke utvalgets forslag til ny § 2-11 i avhendingsloven. Forslaget innebærer at selger av nyoppført bolig eller fritidsbolig også skal stille sikkerhet i tråd med bustadoppføringslovens § 12. Utvalget argumenterer med at det har vært en tendens til omgåelse av loven.

Eiendom Norge mener at det ikke har vært omgåelse av lovverket i forhold til garantistillelse. Hovedårsaken til å stille garanti etter bustadoppføringslovas § 12 er å sikre oppfyllingen av avtalen, særlig er dette viktig der kjøper kun har prospekt, byggebeskrivelse og tegninger å forholde seg til ved kjøpet. Når en entreprenør selger en bolig som er ferdig bygget, har kjøper anledning til å inspisere boligen innen kjøpet, gjerne med fagekspertise.

Det er også vesentlig å påpeke at en utbygger som velger å ferdigstille en bolig før salg tar all markedsrisiko i byggeperioden.

Dersom en slik foreslått endring blir vedtatt vil det være naturlig at alle eiendommer som ikke har vært bebodd vil ha et slikt garantikrav og ikke begrenset til et år. Vi kan ikke se at det er noe mer trygt å kjøpe f.eks. en ubebodd ett år gammel bolig, enn en helt ny. Eiendom Norge finner en slik justering svært u hensiktsmessig.

Vi stiller oss til disposisjon hvis departementet ønsker ytterligere kommentarer.

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@eiendomnorge.no
eiendomnorge.no