



Justis og beredskapsdepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

Deres ref.: 15/7243 EP KMW/KKK/bj

26.01.2016

Høringsuttalelse om forslag til endringer i reglene om tidspunktet for garantistillelse etter bustadoppføringslova § 12

Vi viser til Justis og Beredskapsdepartementets brev av 28.10.2015 – høring - forslag til endringer i reglene om tidspunktet for garantistillelse etter bustadoppføringslova § 12.

Eiendom Norge er i all hovedsak enig i forslaget om endringer i bustadoppføringslova § 12. Forslaget om at entreprenøren skal ha adgang til å vente med å stille garanti til forbeholdene er avklart er et godt tiltak for minimere kostnader for utbyggere og forbrukere, også for å trygge forbrukere i forhold til den praksis som er i dag. Eiendom Norge er dog uenig i lovavdelingens forslag om kjøpers hevingsrett dersom ikke utbygger stiller garanti i tide. Vi mener bestemmelsen må inneholde en tydeliggjøring av når heving kan gjøres gjeldende.

Hovedformålet bak garantiregelen i bustadoppføringslova § 12 er at forbrukerne skal ha en reell mulighet til å få dekket sine tap. Det skal gi forbrukeren beskyttelse for å få dekket sitt tap der feil og mangler avdekkes, ved forsinkelse eller hvor entreprenøren går konkurs. Skulle det bli avdekket vesentlige mangler før overtakelse som entreprenøren ikke retter før overtakelse, vil også forbrukeren ha adgang til å holde tilbake hele eller deler av oppgjøret, nekte overtagelse, kreve dagbøter og i ytterste konsekvens heve avtalen.

En eventuell forskuddsbetaling sikres gjennom egen forskuddsgaranti som dekker hele det innbetalte forskuddsbeløpet.

Justisdepartementet har tolket bestemmelsen slik at det skal stilles garanti etter bustadoppføringslova § 12 umiddelbart etter at utbygger og forbruker har inngått avtale om handel, uavhengig om det er tatt vesentlige forbehold.

Lovtolkningen har vært omstridt, og har skapt mye uro og frustrasjon hos utbyggere, forbrukerkjøpere og eiendomsmeglere. I mange prosjekter stiller ikke utbygger garanti før

EIENDOM NORGE

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



forbeholdene er avklart. Dette medfører at eiendomsmegler må informere kjøper at utbygger bryter loven og kontrakten, som videre skaper en unødvendig usikker og utrygg situasjon for kjøper.

Etterfølgelse av garantibestemmelsen fører til at utbygger binder opp mye kapital, det bidrar til dyrere byggekostnader og derav høyere boligpriser. Bankene er dessuten ofte uvillige til å stille garantier før byggelånet åpnes, og ingen av partene, verken selger, kjøper, bank, utbygger eller eiendomsmegler, ser reell verdi av en slik garanti før forbehold er avklart.

Salgsstart av en prosjektert bolig vil som regel være når rammetillatelse for prosjektet blir gitt. Men det er også mange utbyggere som igangsetter salgsprosessen før rammetillatelse blir gitt. Når forbruker kjøper en prosjektert bolig så tidlig i prosjekteringen, vil kontrakten inneholde en rekke tydelige uttalte forbehold. Det er gjerne forbehold som avventes avklaring på innenfor ett år, og som kan forutsette godkjenning og igangsettelsestillatelser fra myndighet uten ytterligere pålegg, visst antall enheter solgt, mv. I denne perioden er forbruker innforstått med at det er en stor mulighet for at kjøpet ikke lar seg gjennomføre, både dersom interessen i markedet ikke er stor nok, og dersom det ikke blir gitt igangsettelsestillatelse fra kommunen innen fristen.

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

Med bakgrunn i ovennevnte er Eiendom Norge enig i forslaget om at entreprenør skal ha anledning til å vente med garantistillelse til forbehold er avklart eller senest når bygging skal igangsettes. Eiendom Norge ønsker å presisere at begrepet «løyve om igangsetjing...» bør erstattes med "tidspunkt for igangsettelse" e.l. slik at det ikke blir spørsmål om når utbygger har igangsatt arbeidet. Videre anbefaler Eiendom Norge at når utbygger tar et eller flere forbehold, oppsettes det en plikt til å sette en siste frist for oppfyllelse av forbehold. Krav til "siste frist" kan tas inn i vilkårene i § 12, 2. ledd.

Eiendom Norge mener at lovavdelingens forslag om kjøpers hevingsrett dersom garantien ikke er stillet i tide ikke er tydelig nok. Det er i forslaget ikke proporsjon mellom entreprenørens mislighold og kjøpers rett til heving. I annen kjøpsrett, herunder avhendingsloven, kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven, har hevingsklausulene et helt annet nivå på mislighold. I disse lovene er det krav til vesentlig mislighold eller vesentlig forsinkelse av leveranse.

Dersom det skal reguleres inn en hevingsrett for kjøper som følge av manglende garantistillelse bør bestemmelsen enten følges av en tydelig oppskrift av når kjøper kan gjøre gjeldende heving, eksempelvis kjøper kan heve dersom ikke garanti er stillet innen fem virkedager etter forbehold er avklart eller etter byggestart. Alternativt forutsette varsler fra kjøper og frister for selger til å rette misligholdet. Hevingsretten etter bustadoppføringslovas § 12 bør være likelydende med annen kjøpslovgiving og først skje ved vesentlig mislighold og ved rimelig varsling fra kjøper.

EIENDOM NORGE

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



Det er også viktig at lovendringen ikke åpner for tolkningstvil, som f.eks. om "når har utbygger igangsatt", hvor snart er "straks" osv. Det har vært mange år med ulike tolkningsvurderinger om hvordan dagens garantibestemmelser skal forstås, dette må unngås med de justeringer departementet lander på.

Eiendom Norge ønsker avslutningsvis å påpeke at det ikke nødvendigvis er en materiell mangel ved boligen og leveransen som sådan, selv om selve garantien mangler. Et alternativ til hevingsrett vil også kunne være å utvide dagmulktbestemmelsen til også å gjelde ved manglende garantistillelse etter bustadoppføringslova § 12.

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