

Justis- og beredskapsdepartementet
Lovavdelingen
Postboks 8005 Dep – 0030 Oslo

Vår dato 30.09.2016
Deres dato 01.07.2016
Vår referanse
Deres referanse 16/4409EP GUS /JOOR/bj

Høring – NOU 2016:10 Evaluering av garantireglene i bustadoppføringslova

Det vises til brev av 01.07.2016 fra Justisdepartementets lovavdeling vedrørende uttalelse til ovennevnte.

1. Garantiordningen

Byggmesterforbundet synes det er bra at garantiordningen nå er tatt opp til evaluering, Vi er enig i utvalgets begrunnelser og konklusjoner om at det er hensiktsmessig å videreføre et krav om sikkerhetsstillelse i bustadoppføringslova, at kravene til sikkerhetsstillelsens størrelse i a) og b) tilfellene ikke bør økes eller reduseres før og etter overtakelse, samt at sikkerhetsstillelsens lengde reduseres fra 5 til 2 år etter overtakelse.

Byggmesterforbundet er videre enig med utvalgets flertall om ikke å øke sikkerhetsstillelsens størrelse etter overtakelse til 10 % selv om garantitiden reduseres til 2 år.

2. Bør det innføres en forsikringsordning?

Utvalget vurderer både om garantiordningen bør forlates til fordel for en ren forsikringsordning, og om dagens garantiordning kan suppleres med en forsikringsordning.

Utvalget konkluderer med at det ikke er behov for å erstatte dagens garantiordning med en forsikringsordning og begrunner dette med at det er uklart hvilke konsekvenser en slik erstatning vil kunne medføre for markedet. Utvalget viser i den forbindelse til at markedet, som tilbyr garantiordninger, synes velfungerende og at en endring vil medføre at bankene ikke lenger vil kunne tilby produktet, og derav begrense konkurransen i markedet.

Byggmesterforbundet anser at utvalgets konklusjon er basert på sviktende grunnlag da man åpenbart ikke har vært i dialog med forsikringsselskapene og avklart om, eventuelt hvilke produkter selskapene kan tilby, og til hvilken kostnad. Utvalget har derfor heller ikke vurdert de beskyttelses- og kostnadmessige konsekvenser ved en forsikringsordning for henholdsvis forbruker og entreprenør.

Det forhold at man anser at det "ikke er klart hvilke konsekvenser en erstatning vil kunne medføre for markedet", bør heller ikke etter Byggmesterforbundets syn være avgjørende for å forlate garantiordningen til fordel for en forsikringsordning. Det forhold at bankene ikke lenger vil kunne

tilby produktet bør heller ikke tillegges vekt. Som utvalget viser til, kjøpes flertallet av garantier i dag hos forsikringsselskapene og det er all grunn til å anta at dette vil øke så lenge bankene stiller krav om kontrasikkerhet. I så fall vil bankenes rolle som tilbyder av sikkerhetsstillelse etter hvert forsvinne, eller bli helt ubetydelig.

Utvalget anser imidlertid at garantiordningen kan suppleres med en forsikringsordning og angir visse vilkår som forsikringen må oppfylle. Utvalget overlater til departementet å fastsette nærmere forskrifter om en eventuell forsikringsordning, men har ikke selv undersøkt med forsikringsselskapene om dette er produkt som vil tilbys, og vilkårene og kostnadene knyttet til dette.

Byggmesterforbundet har ingen prinsipielle motforestillinger mot at garantiordningen erstattes, eller suppleres med en forsikringsordning, men har problemer med å ta stilling til utvalgets forslag som følge av at det ikke er tilstrekkelig utredet.

3. Tidspunktet for sikkerhetsstillelse

Byggmesterforbundet er enig i at sikkerhetsstillelsen som hovedregel bør stilles straks etter avtaleinngåelsen, eller etter at forbehold er bortfalt og at sistnevnte også bør gjelde dersom forbrukeren tar forbehold

4. Forbrukerens tilbakehold av vederlag

I de tilfeller det er tatt forbehold foreslår utvalget at entreprenøren skal stille sikkerhet etter § 12 før han kan kreve forskuddsbetaling. Byggmesterforbundet er enig i utvalgets forslag og begrunnelse for dette.

5. Garantistillelse etter avhendingslova

Utvalget foreslår at entreprenøren ved salg av nye boliger etter avhendingslova skal stille sikkerhet i tråd med bustadoppføringslova § 12 i ett år etter ferdigstillelse.

Byggmesterforbundet er enig i at de samme hensynene gjør seg gjeldende for denne type boliger, som boliger som selges etter bustadoppføringslova.

Vi er imidlertid uenig med utvalgets anførsler om at bestemmelsen er nødvendig for å hindre at entreprenører i b) tilfellene gjør tilpasninger for å unngå å stille garanti etter bustadoppføringslova. Som eksempel på dette viser utvalget til at entreprenøren stifter ulike selskaper og forbrukeren kjøper byggearbeidet hos ett selskap og byggesett hos et annet.

Byggmesterforbundets erfaring er at medlemmene ikke foretar denne type tilpasninger og at det primært er etterspørselen som bestemmer om boliger oppført i egenregi blir solgt etter bustadoppføringslova eller avhendingslova. I de tilfellene entreprenøren velger å selge boligen etter avhendingslova, er det dessuten en rekke hensyn som ligger til grunn for dette. F.eks. mer rasjonell drift fordi man slipper forbrukerens krav om endringer underveis og entreprenøren er selv "herre" over byggetiden. Byggmesterforbundet er derfor uenig i at den foreslåtte garantibestemmelsen i avhendingslova er nødvendig for å forhindre omgåelse av bustadoppføringslovas regler.

Med vennlig hilsen

Byggmesterforbundet

Frank Ivar Andersen (s)

Daglig leder