



Justis- og  
beredskapsdepartementet  
Postboks 8005 Dep  
0030 OSLO

Dato: 30.09.2016  
Vår ref.: 16-936  
Deres ref.:

## **Høringsuttalelse – NOU 2016:10 Evaluering av garantireglene i bustadoppføringslova**

### **1. Innledning**

Det vises til Justis- og beredskapsdepartementets høringsbrev 01.07.16 om NOU 2016: 10 evaluering av garantireglene i bustadoppføringslova.

Finans Norge er enige med utvalget i at det er behov for å opprettholde et krav om sikkerhetsstillelse i bustadoppføringslova, og vi støtter i hovedsak alle forslagene som fremmes i utredningen.

### **2. Forslaget om å supplere garantiordningen med en forsikringsordning.**

Finans Norge støtter forslaget om å supplere garantiordningen etter bustadoppføringslova med en forsikringsordning. Forutsetningen er likevel at forsikringsordningen blir utformet slik at den følger de samme prinsippene som dagens garantiordning, slik at produktene blir likeverdige og konkurransen mellom leverandørene reell.

Finans Norge har så langt identifisert enkelte forhold som får betydning for om forsikringsselskap vil tilby det aktuelle produktet (pkt. 2.1), samt enkelte juridiske problemstillinger som må avklares i departementets videre arbeid med en forsikringsordning (pkt. 2.2).

#### **2.1 Forhold som kan få betydning for tilbud av forsikringsordning etter bustadoppføringslova**

##### **Dekning gjennom skadeforsikring**

Lovutvalget foreslår for det første at det åpnes opp for dekning gjennom ordinær skadeforsikring, selv om produktet som skal leveres reelt sett er en kredittforsikring. I utgangspunktet kan et skadeforsikringsselskap ikke også inneha konsesjon som

kredittforsikringsforetak, jf. finansforetaksloven §§ 2-12 jf. 2-14. Etter klasseforskriften § 2 nr. 14 åpnes det likevel for at skadeforsikringskonsesjonen også kan omfatte forsikringsklassen kreditt, dvs. tap som følge av mislighold av forsikringstakers utestående fordringer.

Dersom ikke skadeforsikringsselskapet allerede har konsesjon til å tilby denne forsikringsklassen, må selskapet søke om utvidelse av konsesjonen. Det må i den forbindelse blant annet foretas en aktuarteknisk vurdering av hvorvidt den ansvarlige kapitalen i selskapet tilsier at konsesjonen også kan omfatte forsikringsklassen kreditt.

#### Annen risikovurdering

En forsikringsordning av denne karakter forutsetter så vidt vi er kjent med en annen type risikovurdering enn de som normalt gjennomføres i skadeforsikring i dag. I kredittforsikringsavtaler vil det - i motsetning til ordinær skadeforsikring - være forsikringstakers økonomi/soliditet/rating som er risikofaktorer. Slik risiko vil i skadeforsikring normalt kun inntas dersom det er spørsmål om det skal inntas et kontantklausulvilkår i avtalen.

#### Behov for ny kompetanse blant ansatte

En kredittforsikring som skal dekke kontraktsansvar etter bustadoppføringsloven forutsetter en annen kompetanse blant ansatte enn det skadeforsikringsselskapene normalt besitter. Vi er usikre på om selskapene i dag har kompetanse til å tilby produktet samt til å håndtere krav om dekning under en slik forsikring. Det vil sannsynligvis derfor ta tid før dette blir et velfungerende marked.

## **2.2 Nødvendige juridiske avklaringer**

#### Forholdet til reglene i forsikringsavtaleloven

Skadeforsikringsavtaler reguleres i dag av forsikringsavtaleloven del A Avtaler om skadeforsikring. Denne loven gjelder imidlertid ikke for kreditt- og kausjonsforsikringer, jf. forsikringsavtaleloven § 1-1 fjerde ledd. Det må følgelig avklares hvorvidt forsikringsavtaleloven også skal gjelde for denne forsikringsordningen, og evt. hvilke regler i forsikringsavtaleloven som skal komme til anvendelse. Det vises her til at for eksempel reglene om oppsigelse og flytterett vil avvike fra forutsetningen lovutvalget har lagt til grunn i utredningen om at forsikringen skal være uoppsigelig. Se også omtale av forsikringsnekt og regress nedenfor.

Videre må det avklares om forsikringsordningen er å anse som en ansvarsforsikring eller en vanlig skadeforsikring, all den tid forsikringsavtaleloven har særskilte regler for ansvarsforsikring.

#### Premier og premieberegning

Det er et generelt prinsipp at skadeforsikringsselskapene jevnlig skal ha anledning til å endre premien ved endring i risikoen. Som kjent følger det av forsikringsvirksomhetsloven § 7-6 at et skadeforsikringsselskap plikter å vurdere om det er behov for premieendringer dersom forsikringsproduktet ikke står i rimelig forhold til den risiko som overtas og de tjenester som ytes. Det må antas at risikoen knyttet til forsikringsordningen kan endres vesentlig etter at forsikringsavtalen er inngått idet en slik risiko kan være konjunkturavhengig.

Hvorvidt forsikringsselskapet skal ha anledning til å beregne og endre premie hvert år fremgå ikke av lovforslaget, og dette må følgelig avklares.

Alternativt må det vurderes om det tillates at forsikringsselskapet kan kreve forskuddsbetaling av premien for hele (den antatte) ansvarsperioden. Vi vil her vise til hovedregelen i forsikringsvirksomhetsloven § 7-7 som fastsetter en årlig premieberegning, likevel slik at det åpnes opp for enkelte særløsninger etter bestemmelsens annet ledd.

#### Krav om sikkerhet

Det bør avklares om det er behov for at skadeforsikringsselskapet får en rett til å kreve sikkerhet fra forsikringstakeren for kravet om betaling av premie, for eksempel pant.

#### Regress mot entreprenør

Det forutsettes at forsikringsselskapet vil ha full regress mot entreprenør, og at det avklares og sikres at skadeforsikringsforetaket har anledning og tilfredsstillende hjemmel, fortrinnsvis i lov, til å avtale regress.

#### Forsikringsnekt

Det må avklares om skadeforsikringsselskapet vil ha anledning til å nekte forsikring etter forsikringsavtaleloven § 3-10.

#### Forskriftsfesting eller lovfesting

Lovutvalget har lagt opp til at departementet skal foreslå nærmere regler om en forsikringsordning i forskrift. Finans Norge vil på bakgrunn av det overnevnte vise til at det kan være behov for lovendringer i forsikringsavtaleloven. Vi vil stille spørsmål om slike endringer bør skje i lovs form, og ikke i forskrift etter bustadoppføringslova.

### **3. Forslaget om at kravene til sikkerhetsstillelsens lengde reduseres**

Finans Norge deler lovutvalgets oppfatning om at den potensielle kostnadsreduksjonen ved en slik endring kan være stor, samtidig som at forbrukerbeskyttelsen ikke antas å bli svekket i særlig grad.

**4. Mindretallets forslag om å heve nivået på sikkerhetsstillelsen**

Finans Norge er enig i flertallets syn om at det er ønskelig å beholde dagens nivå på sikkerhetsstillelsen og er enig med flertallet i at en stor del av den økonomiske gevinsten som oppnås ved å redusere kravene til sikkerhetsstillelsens lengde går tapt dersom nivået på sikkerhetsstillelsen samtidig heves.

**5. Forslaget om å innføre en ny bestemmelse i avhendingslova som pålegger selgere å stille sikkerhet ved salg av nyoppført bolig**

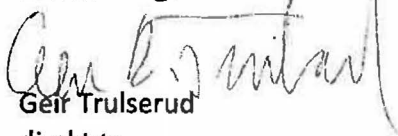
Finans Norge mener det er hensiktsmessig å innføre en ny bestemmelse i avhendingslova for å hindre omgåelse av garantireglene i bustadoppføringslova.

**6. Forslaget om å utsette plikten til å stille sikkerhet også ved forbehold fra forbrukers side**

Finans Norge støtter forslaget om å utsette plikten til å stille sikkerhet også når det er forbehold fra forbrukers side.

Med vennlig hilsen

Finans Norge



Geir Trulserud  
direktør