



DET KONGELIGE  
JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENT

# Prop. 27 L

(2017–2018)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

---

## Endringer i bustadoppføringslova mv. (garantireglene)



# Innhold

<b>1</b>	<b>Proposisjonens hovedinnhold</b> .....	5	<b>7</b>	<b>Garantiens størrelse</b> .....	16
			7.1	Gjeldende rett .....	16
			7.2	Utvalgets forslag .....	16
<b>2</b>	<b>Bakgrunnen for lovforslaget</b> ....	5	7.3	Høringsinstansenes syn .....	18
2.1	Tidligere lovendringer og Innst. 74 L (2010–2011) .....	5	7.4	Departementets vurdering .....	18
2.2	Regjeringens strategi for boligmarkedet .....	6	<b>8</b>	<b>Tidspunktet for garanti- stillelse</b> .....	19
2.3	NOU 2016: 10 Evaluering av garantireglene i bustad-oppføringslova .....	6	8.1	Gjeldende rett .....	19
			8.2	Utvalgets forslag .....	19
2.4	Høringen .....	6	8.3	Høringsinstansenes syn .....	20
2.5	Endringslov 16. desember 2016 nr. 94 .....	8	8.4	Departementets vurdering .....	20
<b>3</b>	<b>Utvalgets undersøkelser</b> .....	8	<b>9</b>	<b>Forbrukerens tilbakeholds- rett og hevingsadgang ved manglende garantistillelse</b> .....	20
3.1	Innledning .....	8	9.1	Gjeldende rett .....	20
3.2	Entreprenørens kostnader ved dagens garantiregler .....	8	9.2	Utvalgets forslag .....	21
3.3	Forbrukerbeskyttelsen etter dagens garantiregler .....	10	9.3	Høringsinstansenes syn .....	21
			9.4	Departementets vurdering .....	22
<b>4</b>	<b>Om kravet til garanti i bustadoppføringslova § 12 bør opprettholdes</b> .....	10	<b>10</b>	<b>Endringer i avhendingslova</b> ....	22
4.1	Gjeldende rett .....	10	10.1	Gjeldende rett .....	22
4.2	Utvalgets forslag .....	10	10.2	Utvalgets forslag .....	23
4.3	Høringsinstansenes syn .....	11	10.3	Høringsinstansenes syn .....	23
4.4	Departementets vurdering .....	11	10.4	Departementets vurdering .....	23
<b>5</b>	<b>Bør det innføres en forsikringsordning?</b> .....	11	<b>11</b>	<b>Økonomiske og administrative konsekvenser</b> .....	24
5.1	Gjeldende rett .....	11	<b>12</b>	<b>Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovforslaget...</b>	24
5.2	Utvalgets forslag .....	11	12.1	Endringer i bustad- oppføringslova .....	24
5.3	Høringsinstansenes syn .....	12	12.2	Endringer i avhendingslova .....	25
5.4	Departementets vurdering .....	13			
<b>6</b>	<b>Garantiens lengde</b> .....	14		<b>Forslag til lov om endringer i bustadoppføringslova mv. (garantireglene)</b> .....	27
6.1	Gjeldende rett .....	14			
6.2	Utvalgets forslag .....	14			
6.3	Høringsinstansenes syn .....	15			
6.4	Departementets vurdering .....	16			





DET KONGELIGE  
JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENT

# Prop. 27 L

(2017–2018)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

## Endringer i bustadoppføringslova mv. (garantireglene)

*Tilråding fra Justis- og beredskapsdepartementet 1. desember 2017,  
godkjent i statsråd samme dag.  
(Regjeringen Solberg)*

### **1 Proposisjonens hovedinnhold**

Justis- og beredskapsdepartementet fremmer i denne proposisjonen forslag til endringer i bustadoppføringslova og avhendingslova. Bustadoppføringslova gjelder avtaler mellom entreprenør og en forbruker om oppføring av ny bolig. Etter bustadoppføringslova § 12 skal entreprenøren som hovedregel stille garanti for oppfyllelse av avtalen med forbrukeren. Formålet med garantien er å sikre forbrukerens pengekrav mot entreprenøren i tilfelle kontraktsbrudd, som for eksempel krav på grunn av mangelfullt arbeid eller krav på erstatning for merkostnader ved forsinkelse. Departementet foreslår enkelte endringer i garantireglene. Lovforslaget har bakgrunn i regjeringens strategi for boligmarkedet og forslagene i NOU 2016: 10 Evaluering av garantireglene i bustadoppføringslova. Departementet har på bakgrunn av utredningen vurdert garantitidens lengde og garantiens størrelse, men foreslår ingen endringer i disse reglene. Det foreslås enkelte endringer når det gjelder tidspunktet for garantistillelse ved eventuelle forbehold fra forbrukeren og forbrukerens sanksjoner for det tilfellet at entreprenøren oversitter fristen for å stille garanti. Videre foreslås det en ny bestemmelse i avhendingslova om plikt for næringsdrivende til i visse tilfeller å stille garanti i tråd med

bustadoppføringslova § 12 ved salg av nyoppført bolig til forbruker.

### **2 Bakgrunnen for lovforslaget**

#### **2.1 Tidligere lovendringer og Innst. 74 L (2010–2011)**

Garantireglene i bustadoppføringslova § 12 ble innført ved lovens ikrafttredelse 1. juli 1998. På bakgrunn av forslagene i Prop. 130 L (2009–2010) ble det ved lov 10. desember 2010 nr. 74 vedtatt å øke størrelsen på garantibeløpene og utvide garantitiden i bustadoppføringslova § 12 for å styrke forbrukerbeskyttelsen. Bakgrunnen for forslagene var tilrådingene i NOU 2005: 12 Mer effektiv bygningslovgivning II. Lovendringen ble satt i kraft 1. juli 2011 med virkning for garantiavtaler inngått etter 1. juli 2011.

Under stortingsbehandlingen av forslagene i Prop. 130 L (2009–2010) understreket justiskomiteen behovet for en senere evaluering av garantireglene, jf. Innst. 74 L (2010–2011) side 3. Justiskomiteen viste til at det hadde kommet frem ulike synspunkter på garantiordningen under høringsrunden, og understreket behovet for å følge utviklingen på området med hensyn til omfanget av til-

feller som ikke får tilstrekkelig dekning, byggefeil og kostnader. Det ble forutsatt at det ved evalueringen må innhentes erfaringer fra de ulike aktørene på feltet, særlig fra forbrukersiden og byggenæringen. Komiteen la til grunn at evalueringen burde finne sted fem år etter at lovendringene ble satt i kraft.

## 2.2 Regjeringens strategi for boligmarkedet

Regjeringen la i juni 2015 frem en strategi for boligmarkedet. Det fremgår av strategien at regjeringen vil legge forholdene til rette for en raskere, enklere og billigere boligbygging for å bidra til å dempe veksten i boligpriser og gjeld. To av tiltakene i strategien omhandler garantireglene i bustadoppføringslova § 12. Det ene tiltaket går ut på at det skal gjøres en helhetlig evaluering av garantireglene ved å nedsette et lovutvalg, i tråd med justiskomiteens forutsetning i Innst. 74 L (2010–2011), se punkt 2.1 over. Tiltaket om å evaluere garantireglene følges opp i denne proposisjonen.

Det andre tiltaket i regjeringens boligstrategi gikk ut på at regjeringen skulle foreta en vurdering av tidspunktet for garantistillelse etter bustadoppføringslova § 12. På bakgrunn av denne vurderingen fremmet regjeringen 15. april 2016 Prop. 108 L (2015–2016) med forslag til endringer i bustadoppføringslova § 12 om tidspunktet for entreprenørens plikt til å stille garanti for oppfyllelse av avtalen. Forslagene i proposisjonen ble vedtatt ved endringslov 16. desember 2016 nr. 94. Endringsloven trådte i kraft 1. januar 2017. Endringene er nærmere omtalt i punkt 2.5 og punkt 8 og 9 i denne proposisjonen.

## 2.3 NOU 2016: 10 Evaluering av garantireglene i bustadoppføringslova

Ved kongelig resolusjon 19. juni 2015 ble det oppnevnt et offentlig lovutvalg for å evaluere garantireglene i bustadoppføringslova § 12. Utvalget fikk følgende sammensetning:

- Førsteamanuensis Herman Bruserud, leder, Oslo
- Dommer Tonje Berggren, Oslo
- Advokat Jarbjørg Grøtte, Stavanger
- Administrerende direktør og representant for byggenæringen, Per Jæger, Bærum
- Regiondirektør og representant for forbrukerne, Torgeir Øines, Bodø

Advokatfullmektig Kristine Møse var utvalgets sekretær.

Utvalgets mandat var å kartlegge om dagens garantiregler fungerer hensiktsmessig når kostnadene ved ordningen sammenholdes med den forbrukerbeskyttelsen som oppnås. Utvalget skulle bygge på oppdatert informasjon og erfaringer blant annet fra byggenæringen og forbrukersiden. Som ledd i evalueringen skulle utvalget utrede behovet for endringer i garantireglene, og eventuelt foreslå lovendringer. Utvalget skulle i den forbindelse vurdere blant annet garantiens størrelse og lengde, og om garantiordningen burde erstattes av en annen ordning for sikkerhetsstillelse. For en fullstendig gjengivelse av utvalgets mandat vises det til NOU 2016: 10 Evaluering av garantireglene i bustadoppføringslova punkt 1.3.

Utvalget avga sin utredning 27. juni 2016. I utredningen kommer utvalget til at garantiordningen i bustadoppføringslova § 12 bør opprettholdes, men at det er behov for enkelte endringer av dagens regelverk. Utredningen er enstemmig med unntak av spørsmålet om størrelsen på garantibeløpene, se punkt 8 i proposisjonen.

I utredningen punkt 7.6.3 har utvalget gitt uttrykk for at departementet bør utrede behovet for offentligrettslig håndheving av garantiplikten i bustadoppføringslova § 12. Siden utvalget kun peker på et behov for ytterligere utredning, har konkrete endringsforslag ikke vært på høring. Spørsmålet om offentlig håndheving blir derfor ikke drøftet nærmere i proposisjonen her.

## 2.4 Høringen

NOU 2016: 10 Evaluering av garantireglene i bustadoppføringslova ble sendt på høring 1. juli 2016, med høringsfrist 3. oktober 2016. Utredningen ble sendt til følgende instanser:

Alle departementene

Datatilsynet  
 Direktoratet for byggkvalitet  
 Finanstilsynet  
 Forbrukerombudet  
 Forbrukerrådet  
 Konkurransetilsynet  
 Norges Bank  
 Norsk Eiendomsinformasjon AS  
 Regelrådet  
 Regjeringsadvokaten  
 Statens kartverk  
 Stortingets ombudsmann for forvaltningen

Bergen kommune  
 Bodø kommune

Kristiansand kommune	Oslo Bolig- og Sparelag
Oslo kommune	Rørentreprenørene i Norge
Stavanger kommune	Rådgivende Ingeniørers Forening
Tromsø kommune	SINTEF
Trondheim kommune	Sparebankforeningen i Norge
	Standard Norge
Advokatforeningen	Statsbygg
Anticimex	Takentreprenørenes Forening
Arkitektbedriftene i Norge	Tekna
Asker og Bærum Boligbyggelag	USBL
Bedriftsforbundet	
Bergen Huseierforening	Handelshøyskolen BI
Boligprodusentenes Forening	Norges Teknisk-Naturvitenskapelige Universitet
Byggenæringens Landsforening	Universitetet for miljø- og biovitenskap
Byggmesterforbundet	Universitetet i Bergen
Den norske Dommerforening	Universitetet i Oslo
Eiendomsmeglerforetakenes Forening	Universitetet i Tromsø
EL og IT Forbundet	
Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg	Følgende instanser har hatt realitetsmerknader til
Finans Norge	forslaget:
Finansforbundet	Forbrukerombudet
Finansieringsselskapenes Forening	Forbrukerrådet
Finansklagenemnda	Konkurransetilsynet
Hovedorganisasjonen Virke	
Husbanken	Advokatforeningen
Huseiernes Landsforbund	Boligprodusentenes landsforening
Juss-Buss	Byggmesterforbundet
Jussformidlingen i Bergen	Eiendom Norge
Jusshjelpa i Midt-Norge	Finans Norge
Jusshjelpa i Nord-Norge	Huseiernes Landsforbund
Kommunesektorens organisasjon (KS)	Mestergruppen AS
Landsorganisasjonen i Norge	Norges eiendomsmeglerforbund
Maskinentreprenørenes Forbund	Norsk Boligbyggelags Landsforbund
NITO Takst	Norsk hyttelag
NKF byggesak	Privatmegleren AS
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening	
Norges Bygg- og Eiendomsforening	Følgende instanser har uttalt at de ikke avgir
Norges Eiendomsmeglerforbund	høringsuttalelse eller ikke har merknader til for-
Norges Huseierforbund	slaget:
Norges Hytteforbund	Arbeids- og sosialdepartementet
Norges Jordskifte kandidatforening	Finansdepartementet
Norges Juristforbund	Forsvarsdepartementet
Norges Takseringsforbund	Helse- og omsorgsdepartementet
Norsk Bergindustri	Klima- og miljødepartementet
Norsk Eiendom	Landbruks- og matdepartementet
Norsk Huseierforening	Samferdselsdepartementet
Norsk Teknologi	Utenriksdepartementet
Norske Arkitekters Landsforbund	
Norske Boligbyggelags Landsforbund	Finanstilsynet
Norske Kommunale Regnskapskontrollørers	Norges Bank
Forbund	
Norske Murmestres Landsforening	Landsorganisasjonen i Norge
Næringslivets Hovedorganisasjon	

## 2.5 Endringslov 16. desember 2016 nr. 94

På bakgrunn av Regjeringens strategi for boligmarkedet, jf. punkt 2.2, ble det ved endringslov 16. desember 2016 nr. 94 gjort endringer i bustadoppføringslova § 12 ved at tidspunktet for garantistillelse ble presisert. I tillegg ble det gjort endringer i reglene om forbrukerens sanksjoner ved oversittelse av garantifristen etter den nevnte bestemmelsen. Endringene ble vedtatt på bakgrunn av forslagene i Prop. 108 L (2015–2016), som ble fremmet 15. april 2016. NOU 2016: 10 Evaluering av garantireglene i bustadoppføringslova ble avgitt 27. juni 2016. Utredningen ble dermed avgitt etter at Prop. 108 L (2015–2016) var fremmet, men før proposisjonen ble behandlet av Stortinget. Utvalgets mandat var ikke avgrenset mot å utrede de spørsmålene som er behandlet i Prop. 108 L (2015–2016). I NOU 2016: 10 er det fremmet forslag til lovendringer som dels viderefører og dels fraviker forslagene i Prop. 108 L (2015–2016). Det gis en nærmere redegjørelse for endringslov 16. desember nr. 94 i tilknytning til drøftelsen av utvalgets forslag om tidspunktet for garantistillelse og forbrukerens sanksjonsmuligheter ved manglende garantistillelse, se punkt 8 og 9 i proposisjonen.

## 3 Utvalgets undersøkelser

### 3.1 Innledning

Utvalget ble i mandatet bedt om å kartlegge om dagens garantiregler fungerer hensiktsmessig når kostnadene ved ordningen sammenholdes med den forbrukerbeskyttelsen som oppnås. Evalueringen skulle bygge på oppdatert informasjon og erfaringer fra blant annet byggenæringen og forbrukersiden.

Som ledd i arbeidet gjennomførte utvalget en anonym spørreundersøkelse med bistand fra et eksternt konsulentbyrå. Spørreundersøkelsen ble sendt til medlemmer av Finans Norge (garantistillere) og Byggenæringens landsforening (entreprenører). Over 200 entreprenører svarte på spørreundersøkelsen. Fra garantistsiden svarte over 20 banker på undersøkelsen, mens responsen var lavere fra forsikringsselskaper. Utvalget har også vært i kontakt og avholdt møter med ulike aktører, blant annet Finanstilsynet og representanter fra finansinstitusjoner.

Utvalget gjennomførte ikke en tilsvarende spørreundersøkelse rettet mot forbrukere, da det viste seg å være vanskelig å identifisere et tilstrek-

kelig antall relevante mottakere. Vurderingen av den forbrukerbeskyttelsen som oppnås ved dagens ordning, ble i stedet basert på rettslige slutninger, svarene på spørreundersøkelsen rettet mot andre aktører samt annen informasjon innhentet under utvalgets arbeid.

Nedenfor gjengis hovedpunktene i utvalgets undersøkelser. For en fullstendig gjengivelse vises det til NOU 2016: 10 punkt 6, punkt 7.4.2 og punkt 7.4.3.

### 3.2 Entreprenørens kostnader ved dagens garantiregler

Utvalget beskriver garantien og garantistenes (bank eller annet finansforetak) betingelser i NOU 2016: 10 punkt 6.2.1:

«Garantistillelse etter bustadoppføringslova § 12 innebærer at en finansinstitusjon etter avtale med en entreprenør avgir et løfte overfor en forbruker, hvor forbrukeren får en rett til å kreve utbetaling under garantien dersom vilkårene for dette er oppfylt. Finansinstitusjonen kan ikke si opp eller trekke garantien tilbake i løpetiden. Dersom finansinstitusjonen utbetaler berettigede krav under garantien, vil institusjonen få et regresskrav mot entreprenøren. Finansinstitusjonen vil derfor, i tillegg til å kreve vederlag fra entreprenøren for selve garantistillelsen, ofte kreve at entreprenøren stiller en sikkerhet (såkalt kontrasikkerhet) for et mulig regresskrav.

Banker og forsikringsselskaper synes å stille ulike krav til entreprenører når det stilles garanti etter bustadoppføringslova § 12.

*Bankene* krever som hovedregel kontrasikkerhet fra entreprenøren for at garanti skal utstedes, for eksempel i form av pantsettelse av fast eiendom eller omløpsaktiva, eller sikkerhet gjennom kontantdepot. Dette gjelder både i a- og b-tilfellene. Hvilken type kontrasikkerhet som avtales i det enkelte tilfelle beror på bankens krav og hvilke sikkerheter entreprenøren har mulighet til å tilby. Bare et fåtall entreprenører har opplevd at bankene ikke krever noen form for kontrasikkerhet. Dersom entreprenøren ikke har mulighet til å tilby tilfredsstillende sikkerhet i egne eiendeler, hender det at bankene ber eierne av entreprenørvirksomhetene stille sine private eiendommer som sikkerhet.

[..]

*Forsikringsselskapene* krever på sin side normalt ingen kontrasikkerhet for utstedelse



av garanti under bustadoppføringslova. Selskapene synes til gjengjeld ofte å stille strengere krav til entreprenørens egenkapital, driftsresultat eller økonomiske «rating» enn bankene, og i noen tilfeller følger forsikringsselskapene opp utviklingen i selskapets økonomi ved for eksempel krav om løpende rapportering.»

Entreprenørens kostnader ved garantireglene er nærmere beskrevet i utredningen punkt 7.4.3. For det første må entreprenøren normalt betale et vederlag for sikkerhetsstillelsen til garantisten. Størrelsen på vederlaget varierer ut fra blant annet den såkalte kredittratingen til den enkelte entreprenøren. Opplysninger utvalget har innhentet fra garantistene, tyder på at vederlaget normalt utgjør mellom 0,2 og 4 prosent av sikkerhetsstillelsens størrelse, eventuelt med tillegg av et etableringsgebyr. Disse direkte kostnadene er illustrert med noen eksempler i tabell 7.1 og 7.2 i utredningen. Utvalget antar at i a-tilfellene (oppføring av bolig på forbrukerens tomt) utgjør de direkte kostnadene for entreprenøren cirka 7 prosent av den maksimale utbetalingen en forbruker vil kunne få under garantien. I b-tilfellene (oppføring av bolig på entreprenørens tomt) vil de direkte kostnadene kunne utgjøre så mye som 11,2 prosent av forbrukerens maksimale krav under garantien.

For det andre er det som nevnte ovenfor vanlig at garantister, primært banker, stiller krav om kontrasikkerhet for eventuelle regresskrav for hele eller deler av garantiens størrelse. Eksempler på kontrasikkerhet er kontantdepot, pant i fast eiendom eller andre formuesgoder og garanti fra morselskap eller annen tredjeperson. Slik kontrasikkerhet reduserer entreprenørens tilgjengelige likviditet tilsvarende den belastningen kontrasikkerheten representerer. Dette er illustrert i tabell 7.3 i punkt 7.4.3 i utredningen. Ifølge utvalget vil et krav om kontrasikkerhet binde opp betydelig likviditet på entreprenørens hånd, og flere entreprenører har fremhevet at kontrasikkerhet er en tyngende side ved dagens ordning.

I utredningen punkt 6.4 redegjør utvalget for hvordan entreprenørens kostnader ved garantireglene virker inn på forbrukerentreprisemarkedet:

«Plikten til å stille garanti er begrunnet i hensynet til å gi forbruker sikkerhet for krav mot entreprenører ved kontraktsbrudd. Kravene til kontrasikkerhet eller tilfredsstillende egenkapital, kostnadene ved garantistillelsen samt avslagene (kapittel 6.2 og 6.3) viser imidlertid

at garantistillelse har ytterligere indirekte virkninger på konkurransen i forbrukerentreprisemarkedet.

For det første kan de ovennevnte forholdene medføre at enkelte entreprenører, i hvert fall mindre aktører, har vanskeligheter med å komme inn i markedet. Ti entreprenører som deltok i utvalgets spørreundersøkelse meddelte at de valgte ikke å engasjere seg i forbrukermarkedet på grunn av kostnadsnivået. Fem av disse spesifiserte at dette skyldes garantiordningen etter bustadoppføringslova. I tillegg kan kravene til sikkerhetsstillelse innebære at enkelte entreprenører etter hvert må avvikle sin virksomhet på grunn av kostnadsnivået.

Enkelte entreprenører og finansinstitusjoner mener at dette er positivt fordi aktører som ikke har tilstrekkelig god økonomi eller tilgjengelige sikkerhetsobjekter holdes utenfor forbrukerentreprisemarkedet. Det kan være risikofyllt for forbrukere å benytte utbyggere som ikke har mulighet til å stille garanti. Garantiordningen bidrar dermed også indirekte til trygghet for forbrukerne. Andre fremhever imidlertid at de høye inngangskostnadene utgjør et hinder for mindre aktører som ønsker å starte virksomhet innenfor bustadoppføringslovas virkeområde.

I praksis er det enkelte som omgår garantiplikten. I utvalgets spørreundersøkelse har 17 entreprenører som driver virksomhet etter bustadoppføringslova opplyst at de har valgt ikke å stille garanti ved oppføring av boliger. Dette er etter utvalgets syn uheldig.

For det andre har flere entreprenører meddelt at nye boligprosjekter settes på vent fordi finansieringsrammen hos banken og tilgjengelige sikkerhetsobjekter er oppbrukt på garantiforpliktelser knyttet til allerede gjennomførte byggeprosjekter. Kostnadene i de enkelte tilfellene er som oftest ikke veldig høye, men over tid «bindes» en del likviditet fordi garantien etter bustadoppføringslova § 12 skal gjelde i fem år etter overtakelse. Denne likviditeten kunne vært benyttet til nye prosjekter. Entreprenører som skaffer garanti fra forsikringsselskaper opplever normalt ikke denne utfordringen, men uttaler samtidig at det stilles strenge krav til økonomisk «rating». Også større aktører har fremhevet at garantiordningen bremser deres fremtidige vekst. Garantiordningen kan dermed ha den indirekte effekt at det oppføres færre boliger enn dersom det ikke stilles krav til sikkerhetsstillelse.»

### 3.3 Forbrukerbeskyttelsen etter dagens garantiregler

I NOU 2016: 10 punkt 7.4.2 beskriver utvalget forbrukerbeskyttelsen etter dagens garantiregler slik:

«Sikkerhetsstillelsen vil først og fremst spille en rolle for forbrukere i situasjoner hvor entreprenører blir rammet av økonomiske problemer, typisk hvor entreprenøren går konkurs. Særlig vil dette gjelde i tilfeller hvor det ikke er bakenforliggende ledd som kan holdes ansvarlig etter bustadoppføringslova § 37. Konkurs er intet ukjent fenomen i byggebransjen. På denne bakgrunn skulle man tro at utbetaling under sikkerhetsstillelsene skjer relativt hyppig. Det er vanskelig å trekke helt sikre slutninger fra undersøkelsene utvalget har gjennomført, men disse etterlater det bestemte inntrykk at utbetalinger under sikkerhetsstillelsene foretas relativt sjelden, se kapittel 6.6.

Blir sikkerhetsstillelsen først aktuell, gir den dekning – og dermed beskyttelse – innenfor de rammer som er fastsatt. Utvalget har ikke mottatt opplysninger om at det er vanlig å stille sikkerhet som gir forbrukerne bedre dekning enn de minimumskrav bustadoppføringslova § 12 fastsetter.

Sikkerhetsstillelse på ti prosent (a-tilfellene) eller tre prosent (b-tilfellene) av kontraktssummen før overtakelse, og fem prosent av kontraktssummen etter overtakelse, gir ikke forbrukeren fullgod beskyttelse der det påvises alvorlige mangler. I slike tilfeller vil kostnadene forbundet med utbedring ofte overstige det beløp sikkerhetsstillelsen dekker. For den enkelte som rammes hadde det naturligvis vært ønskelig om dekningen var høyere i slike tilfeller. Som utvalget kommer tilbake til i kapittel 7.4.4.2, synes imidlertid slike alvorlige mangler å oppstå relativt sjelden. Utvalgets undersøkelser viser at det ikke alltid er slik at 100 % av garantiens pålydende utbetales når finansinstitusjonene først gjennomfører garantiutbetalinger til forbrukere, se kapittel 6.6. Det er grunn til å tro at forbrukerne får hele sitt rettmessige tilgodehavende dekket i de tilfellene hvor ikke 100 % av garantisummen utbetales. Forbrukere står i praksis uten beskyttelse først i tilfeller hvor kravet overstiger rammen på mellom tre og ti prosent, entreprenøren ikke har evne til å imøtekomme forbrukerens berettigede krav og hvor det ikke er underentreprenører som kan holdes ansvarlige etter direkte-

kravregelen i bustadoppføringslova § 37. Basert på innhentet informasjon legger utvalget til grunn at slike situasjoner sjelden oppstår.

En annen mulig effekt av sikkerhetsstillelsen kan være at den etablerer et indirekte press på entreprenører. Dersom en entreprenør ikke etterkommer berettigede misligholdskrav fra en forbruker, og det fremmes krav overfor garantisten, vil garantisten kunne utøve et press på entreprenøren til å oppfylle sine forpliktelser. Hvor hyppig dette forekommer, er det vanskelig å ha noen bestemt oppfatning om, utover at det har blitt nevnt eksempler på dette i utvalgets samtaler med enkelte aktører.

I praksis vil også krav om sikkerhetsstillelse kunne holde entreprenører med svake økonomi ute av markedet, noe som i seg selv kan medføre at tilfeller av alvorlige mangler reduseres og at sannsynligheten for utbetaling under sikkerhetsstillelsene blir mindre, se kapittel 6.4.»

## 4 Om kravet til garanti i bustadoppføringslova § 12 bør opprettholdes

### 4.1 Gjeldende rett

Etter bustadoppføringslova § 12 skal en entreprenør som inngår avtale med en forbruker om oppføring av ny bolig, som hovedregel stille garanti for oppfyllelse av avtalen, med unntak for tilfeller der en på avtaletiden kan regne med at vederlaget ikke vil overstige to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Formålet med garantien er å sikre forbrukerens pengekrav mot entreprenøren i tilfelle kontraktsbrudd, som for eksempel krav på grunn av mangelfullt arbeid eller krav på erstatning for merkostnader ved forsinkelse. En nærmere redegjørelse for garantireglene i bustadoppføringslova § 12 er gitt i kapittel 3 i NOU 2016: 10.

### 4.2 Utvalgets forslag

I utredningen punkt 7.2 drøfter utvalget om kravet til garanti i bustadoppføringslova § 12 bør videreføres. Selv om dagens garantiordning påfører entreprenørene kostnader, foreslår et enstemmig utvalg en videreføring. Utvalget legger for det første vekt på at investering i bolig og fritidsbolig for de fleste forbrukere er en av livets største investeringer. Svikt ved entreprenørens oppfyllelse vil derfor kunne ha stor betydning for den enkelte

forbrukeren. Etter utvalgets syn er det også i seg selv et moment at bustadoppføringslova er en forbrukerlov. Utvalget peker på at dersom kravet om garanti ikke hadde vært lovpålagt, tilsier styrkeforholdet mellom partene at forbrukere ville hatt større vanskeligheter med å kreve garanti i det enkelte tilfelle.

For det andre mener utvalget at kravet til garanti kan bidra til at aktører som ikke har tilstrekkelig god økonomi eller tilgjengelig sikkerhet til å kunne stille garanti etter loven, fjernes fra markedet. Denne indirekte effekten ved garantiordningen bidrar ifølge utvalget i seg selv til større trygghet for forbrukerne.

For det tredje peker utvalget på at markedsendringer tilsier at de totale kostnadene ved garantiordningen er på vei ned. Bredden i aktører som tilbyr garanti etter bustadoppføringslova § 12, synes å ha økt, særlig som følge av at forsikringselskaper i økende grad har kommet til som garantister. Svarene på utvalgets spørreundersøkelse viser at 40 prosent av entreprenørene, sammenlignet med situasjonen for fem år siden, i dag oftere bruker forsikringselskaper som leverandør av garantier. I spørreundersøkelsen har entreprenørene i den forbindelse gitt uttrykk for at de velger forsikringselskaper fordi disse krever et engangsvederlag, og ikke stiller krav om kontrastikkerhet, slik mange av bankene gjør.

#### 4.3 Høringsinstansenes syn

Ingen av høringsinstansene har gått imot utvalgets forslag om å opprettholde kravet om garanti i bustadoppføringslova § 12. *Advokatforeningen, Byggmesterforbundet, Finans Norge og Forbrukerrådet* gir uttrykk for støtte til forslaget.

#### 4.4 Departementets vurdering

Bustadoppføringslova har hatt garantiregler siden vedtakelsen i 1997. Selv om det har vært ulike oppfatninger om lengden og størrelsen på garantiene, har det vært bred enighet om at forbrukeren bør ha en sikkerhet for at entreprenøren oppfylder som avtalt. Det vises til høringsuttalelsene som omtales i Ot.prp. nr. 21 (1996–97) punkt 3.6.3 og Prop. 130 L (2009–2010) punkt 3.1.4 og til høringsen av NOU 2016: 10. En avtale om oppføring av bolig er noe som for forbrukeren ivaretar grunnleggende behov og som i tillegg har en stor økonomisk betydning for den enkelte. Departementet mener derfor det er viktig å sikre forbrukeren mot sviktende oppfyllelse fra entreprenørens side ved slike avtaler. For øvrig slutter departementet

seg til utvalgets vurderinger under punkt 7.2 i utredningen og foreslår som utvalget at kravet om garantistillelse videreføres.

## 5 Bør det innføres en forsikringsordning?

### 5.1 Gjeldende rett

Det følger av bustadoppføringslova § 12 åttende ledd første punktum at garanti skal gis i form av en selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. En selvskyldnergaranti innebærer at forbrukeren kan kreve betaling av garantisten når det foreligger et mislighold fra entreprenøren, uten først å måtte inndrive kravet overfor entreprenøren. Det følger av annet punktum i bestemmelsen at «[l]ikt med garanti skal reknast deponeering av pengesum i finansinstitusjon som nemnd i første punktum på tilsvarende vilkår».

### 5.2 Utvalgets forslag

Utvalget drøfter i utredningen punkt 7.3 om det er behov for å erstatte dagens garantiregler med en forsikringsordning. Utvalget tar utgangspunkt i en sammenligning mellom garantireglene i bustadoppføringslova § 12 og reglene i de øvrige nordiske landene. Utvalget peker på at de øvrige nordiske landene har regler om obligatoriske byggfeilforsikringer, jf. utredningen punkt 5, hvor det er gitt en oversikt over rettstilstanden i Danmark, Sverige og Finland. En byggfeilforsikring skiller seg fra de norske garantireglene ved at forsikringen ikke utelukkende knytter seg til entreprenørens kontraktsrettslige ansvar, men sikrer forbrukeren mot tap ved visse former for feil ved bygget. En byggfeilforsikring blir gjerne kombinert med krav om befarings og godkjenning fra forsikringselskap eller offentlige myndigheter og har derfor i større grad et offentligrettslig preg enn de norske garantireglene. Utvalget legger til grunn at selv om ordningene i de øvrige nordiske landene er illustrerende, gir de bare en viss veiledning ved vurderingen av om det i norsk rett bør innføres en forsikringsordning som dekker entreprenørens kontraktsrettslige ansvar.

Utvalget kommer til at det ikke er behov for å erstatte dagens garantiregler med en forsikringsordning, jf. utredningen side 27. Begrunnelsen er at garantireglene i bustadoppføringslova § 12 synes å gi en hensiktsmessig forbrukerbeskyttelse i de fleste tilfellene. I tillegg viser utvalget til

at markedet for garantistillelse synes å være vel-fungerende. Utvalget viser i den forbindelse til at forsikringsselskaper i økende grad har begynt å tilby garantier, noe som er egnet til å øke konkurransen i garantimarkedet og å senke kostnadene ved garantiene.

Utvalget foreslår i stedet å supplere garantireglene med en forsikringsordning med samme dekningsomfang som garantien. Formålet med å innføre en sidestilt forsikringsordning som alternativ til dagens garantiordning er ifølge utvalget å øke konkurransen i garantimarkedet ved å gi nye aktører innenfor forsikringsbransjen mulighet til å tilby et parallelt produkt til entreprenører. Fordi garantien etter bustadoppføringslova § 12 klassifiseres som en kausjonsforsikring når forsikringsselskaper tilbyr produktet i dag, kan bare kredittforsikringsselskaper tilby slik sikkerhetsstillelse. Utvalget mener at det bør åpnes opp for at også andre forsikringsselskaper skal kunne tilby sikkerhetsstillelse, og foreslår at det åpnes opp for dekning gjennom skadeforsikring. På denne bakgrunn har utvalget foreslått en forskriftshjemmel som gir Kongen myndighet til å fastsette nærmere bestemmelser om garantier og forsikringer, jf. utvalgets forslag til § 12 nytt tiende ledd. Den nærmere utformingen av slike forskrifter overlater utvalget til departementet.

### 5.3 Høringsinstansenes syn

I høringen har *Norsk Boligbyggelags Landsforbund* uttalt at forbundet ved gjentatte anledninger har argumentert for at dagens garantiordning er uheldig og bør erstattes av en forsikringsordning. Bakgrunnen for dette er at bankenes praksis med å stille krav om kontrasikkerhet binder opp entreprenørens kapital. *Norges Eiendomsmeglerforbund* og *Advokatforeningen* uttaler at dagens garantiregler fungerer hensiktsmessig, og at det ikke er behov for å erstatte reglene med en forsikringsordning.

Følgende høringsinstanser er generelt positive til utvalgets forslag om å supplere garantireglene med en forsikringsordning: *Finans Norge*, *Forbrukerombudet*, *Forbrukerrådet*, *Eiendom Norge*, *Konkurransetilsynet*, *Norges Eiendomsmeglingsforbund*, *Norske Boligbyggelags Landsforbund*, *Norsk Hytte-lag*. Høringsinstanser med kjennskap til forsikringsmarkedet har imidlertid pekt på at utvalgets forslag reiser flere faktiske og rettslige problemstillinger. *Advokatforeningen* peker på at skadeforsikringsselskaper ikke uten videre kan overta kredittforsikring:

«I dag kan ikke et forsikringsselskap med konsesjon til å overta alminnelig skadeforsikring også overta kausjonsforsikring. Dette følger av det såkalte separasjonsprinsippet, inntatt i finansforetaksloven § 2-14 (4), jf. § 2-12 (2). Advokatforeningen finner det positivt for konkurransen at det åpnes for at flere aktører enn de som i dag har rett til å tilby kausjonsforsikring, kan gjøre det. Det er imidlertid uklart hva utvalget mener når det foreslås at flere forsikringsselskaper får tilgang til å tilby slike forsikringer ved at «det åpnes for dekning gjennom skadeforsikring». Advokatforeningen registrerer at utvalget overlater til departementet å fastsette nærmere forskrifter om en eventuell forsikringsordning. Advokatforeningen mener at den korrekte fremgangsmåten må være å lage et forslag til endring av finansforetaksloven § 2-14 slik at separasjonsprinsippet ikke gjelder for kausjonsforsikring som alternativ til garanti etter bustadoppføringslova. På denne måten vil man kunne oppnå det tilsiktede formålet om at selskap som overtar skadeforsikringer vil kunne også overta kausjonsforsikring etter bustadoppføringslova. At dette vil være gyldig innenfor Norges forpliktelser etter EØS-avtalen følger av at det i EU-direktivet som hjemler separasjonsprinsippet legges opp til at selskap som overtar skadeforsikringer nettopp skal kunne også overta kausjonsforsikringer, med mindre de enkelte medlemsland ønsker noe annet. Det har Norge ønsket, men står da også fritt til å begrense omfanget av det lokale innførte separasjonsprinsippet mellom skade og kredittforsikringer.»

*Finans Norge* uttaler:

«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.»

*Finans Norge* peker videre på at garantistillelse gjennom skadeforsikring trolig vil kreve endrede rutiner hos skadeforsikringsselskapene:

*«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 kontraksansvar 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.»

Finans Norge uttaler videre at utvalgets forslag krever en avklaring når det gjelder forholdet til lov 16. juni 1989 om forsikringsavtaler (forsikringsavtaleloven). Skadeforsikringsavtaler reguleres i dag av forsikringsavtaleloven. Loven gjelder ikke for kredittforsikring. Dersom man åpner opp for sikkerhetsstillelse etter bustadoppføringslova § 12 gjennom skadeforsikring, må det avklares om og i hvilken grad en skadeforsikring som foreslått skal omfattes av forsikringsavtaleloven. Finans Norge peker i den forbindelse på at forsikringsavtalelovens regler om blant annet oppsigelse, forsikringsnekt, melding og regress i skadeforsikring ikke uten videre passer på en forsikring som foreslått av utvalget.

#### 5.4 Departementets vurdering

Departementet slutter seg til utvalgets vurdering av at det ikke er behov for å erstatte dagens garantiregler med en forsikringsordning. Det vises i den forbindelse til utvalgets evaluering av forbrukerbeskyttelsen og kostnadene ved dagens ordning, til det forholdet at flere forsikringsselskaper har begynt å tilby garanti etter bustadoppføringslova § 12, og til at høringen ikke har avdekket noe behov for å erstatte dagens garantiregler med en forsikringsordning.

Spørsmålet er videre om dagens garantiordning bør suppleres med en forsikringsordning slik utvalget har foreslått. Departementet er enig med utval-

get i at det generelt bør legges til rette for konkurranse i garantimarkedet. Departementet er mer i tvil om regulering av forsikring i bustadoppføringslova § 12 er nødvendig eller hensiktsmessig for å sikre konkurransen. Etter gjeldende rett gis garanti i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge, jf. bustadoppføringslova § 12 åttende ledd første punktum. Uttrykket «finansinstitusjon» er nøytralt med hensyn til hva slags finansinstitusjon som kan stille garanti. Uttrykket omfatter også forsikringsselskaper, jf. finansforetaksloven § 1-3. Som utvalget peker på flere steder utredningen, har det vært en markedsutvikling i retning av at flere forsikringsselskaper tilbyr garanti i form av forsikring etter bustadoppføringslova § 12. Ifølge utvalget velger flere entreprenører å bruke forsikringsselskaper som garantister fordi forsikringsselskapene ikke stiller krav om kontrastikkerhet. I høringen har *Byggmesterforbundet* gitt uttrykk for at den nevnte markedsutviklingen trolig vil fortsette så lenge bankene stiller krav om kontrastikkerhet. I lys av dette mener departementet at det er et begrenset behov for å supplere dagens garantiregler med en lovregulert forsikringsordning. Det konkurransebehovet som utvalgets lovforslag tar sikte på å ivareta, synes allerede i stor grad å være ivaretatt gjennom alminnelige markedsmekanismer for tilbud og etterspørsel.

En forskriftshjemmel som den foreslåtte vil etter departementets vurdering kunne bli krevende å håndtere. Garanti etter bustadoppføringslova § 12 klassifiseres i dag som en kausjonsforsikring når forsikringsselskaper tilbyr produktet. Utvalgets forslag går ut på at forsikringsselskaper skal kunne stille garanti i form av en skadeforsikring. Forslaget synes ikke å åpne for et mindre eller subsidiært ansvar for finansinstitusjonen dersom engasjementet omtales som en skadeforsikring i stedet for kausjonsforsikring. Reelt sett vil man da stå overfor en kausjonsforsikring benevnt som skadeforsikring. Som *Advokatforeningen* og *Finans Norge* peker på i sine høringsuttalelser til NOU 2016: 10, vil en slik mellomløsning reise både finansregulatoriske og forsikringsrettslige problemstillinger. Finansforetaksloven § 2-14 fjerde ledd fastsetter at forsikringsforetak med tilatelse til å overta skadeforsikringer, ikke kan overta kredittforsikringer. Bakgrunnen for dette er blant annet et ønske om å sikre skadeforsikringsselskapenes soliditet mot den risikoen som særlig er knyttet til kredittforsikringer i form av konjunkturedringer og andre makroøkonomiske endringer. Skillet mellom kredittforsikringsselskaper og andre skadeforsikringsselskaper er

også godt innarbeidet i norsk skadeforsikringsvirksomhet, jf. blant annet NOU 2008: 20 Skadeforsikringsselskaperens virksomhet side 103. I lys av dette mener departementet at det ikke er hensiktsmessig å åpne opp for at skadeforsikringsselskaper skal kunne tilby kausjonsforsikring etter bustadoppføringslova § 12. Når det gjelder de forsikringsrettslige aspektene ved utvalgets forslag, vises det til at skadeforsikring reguleres av forsikringsavtaleloven del A om skadeforsikring, jf. forsikringsavtaleloven § 1-1 første ledd. Forsikringsavtaleloven omfatter ikke kausjonsforsikring, jf. forsikringsavtaleloven § 1-1 fjerde ledd. Bakgrunnen for dette er blant annet at kausjonsforsikring skiller seg sterkt fra skadeforsikring, jf. NOU 1987: 24 Lov om avtaler om skadeforsikring (skadeforsikringsloven) side 34. I omtalen av forslaget om skadeforsikring i NOU 2016: 10 er det ikke vurdert om og eventuelt i hvilken utstrekning den foreslåtte forsikringen skal omfattes av forsikringsavtaleloven. Under høringen har *Finans Norge* gitt uttrykk for at forsikringsavtalelovens regler om blant annet oppsigelse, forsikringsnekt, melding og regress i skadeforsikring ikke uten videre passer for en forsikring som foreslått av utvalget. Departementet er av samme oppfatning som Finans Norge, og legger dessuten til grunn at eventuelle tilpasninger i forsikringsavtaleloven vil gjøre regelverket nokså komplisert.

På denne bakgrunn og tatt i betraktning at høringen ikke har avdekket noe stort behov for eller ønske om å supplere garantireglene i bustadoppføringslova § 12 med en lovregulert forsikringsordning, har departementet kommet til at det ikke bør foreslås regler om forsikring som alternativ til garanti.

## 6 Garantiers lengde

### 6.1 Gjeldende rett

Det følger av bustadoppføringslova § 12 tredje ledd første punktum at garantien entreprenøren skal stille, skal gjelde frem til fem år etter overtakelsen av boligen. Garantitiden ble økt fra to til fem år ved endringslov 10. desember 2010 nr. 74, jf. Prop. 130 L (2009–2010) og Innst. 74 L (2010–2011).

### 6.2 Utvalgets forslag

Et enstemmig utvalg foreslår å redusere garantiens lengde fra fem til to år, jf. utvalgets forslag til

endringer i § 12 tredje og fjerde ledd. Forslaget er begrunnet i at den potensielle kostnadsreduksjonen ved redusert garantitid antas å være betydelig, samtidig som forbrukerbeskyttelsen ikke blir svekket i særlig grad. Om kostnadsreduksjonen uttaler utvalget i punkt 7.4.4.1 i utredningen:

«Noen nærmere analyse av hvilke kostnader en utvidelse av garantitiden ville medføre synes ikke å ha vært gjennomført i forbindelse med revisjonen i 2011. Utvalget har sett på konsekvensene ved å endre kravene til sikkerhetsstillelsens lengde til det som gjaldt før lovendringen.

Anvendes de samme eksemplene som angitt i kapittel 7.4.3, vil en reduksjon av sikkerhetsstillelsens lengde fra fem til to år etter overtakelsen gi visse utslag, se tabell 7.4 og 7.5.

Eksemplene viser at det vil kunne være mulig å oppnå reduksjoner i de direkte kostnadene knyttet til sikkerhetsstillelsen ved å redusere lengden på sikkerhetsstillelsen. Det er selvfølgelig ikke gitt at en faktisk kostnadsreduksjon vil være lineær, slik eksemplene forutsetter, men eksemplene illustrerer at en reduksjon av kravene til lengden vil kunne ha en kostnadsdempende effekt.

En reduksjon av sikkerhetsstillelsens lengde vil også få betydningen for indirekte kostnader i de tilfeller det stilles krav om kontrasikkerhet. Den tilsvarende effekten anvendt på de samme eksemplene i kapittel 7.4.3 illustreres i tabell 7.6.

Tabellen viser at det er et relativt stort potensial for reduksjon også av de indirekte kostnadene, selv om man heller ikke her kan forutsette en lineær effekt. Fordi det noe sjeldnere enn før stilles krav om kontrasikkerhet, er det nokså usikkert hvor stor betydning en reduksjon av garantitiden isolert sett vil kunne ha for entreprenørens likviditet. Det er også usikkert hvor høye krav til dekningsgrad det i gjennomsnitt stilles når kontrasikkerhet kreves. Tallene illustrerer likevel at en ikke ubetydelig kostnadsreduksjon kan oppnås ved å begrense garantitiden til to år for entreprenører som blir møtt med krav om kontrasikkerhet.

Utvalgets undersøkelser viser dermed at en reduksjon av garantitiden til to år må antas å få en ikke ubetydelig samlet kostnadseffekt. Denne kostnadseffekten må – i hvert fall et godt stykke på vei – også antas å komme forbrukerne til gode. [...]»

Utvalget antar at en reduksjon av garantitiden ikke vil svekke forbrukerbeskyttelsen i nevneverdig grad. Som bakgrunn for dette uttaler utvalget under punkt 7.4.4.1 i utredningen:

«Ifølge Sintef Byggforsk er reklamasjonssaker i gjennomsnitt «ute av verden» etter 3,1 år, jf. rapporten Byggskadaomfanget i Norge (2006) s. 22. I denne rapporten antas det at bare ca. halvparten av «prosessforårsakede» byggskader kommer til syne i løpet av de første fem årene etter ferdigstilling eller overlevering. Ca. 2,3 % av entreprenørers årsomsetning er tjenester byggherre eller eier kjøper for å få utbedret skader som oppdages etter utløpet av reklamasjonstiden, mens bare 1,9 % medgår til utbedringskostnader i reklamasjonstiden, jf. rapportens s. 22–24. Etter reklamasjonstidens utløp er entreprenørens ansvar uansett opphørt, med mindre det foreligger grovere skyld, jf. bustadoppføringslova § 30 fjerde ledd. Sikkerhetsstillelsen vil da, etter dagens regler, være bortfalt.

Også utvalgets undersøkelser tyder på at de aller fleste mangler av ordinær karakter oppdages i forbindelse med overtakelsen eller relativt kort tid deretter. At bygget utsettes for de fire årstidene vil erfaringsmessig være av særlig betydning i denne sammenheng. Der som mangler ikke oppdages i løpet av de første to årene etter overtakelsen, vil det nok være tilfeldig om de oppdages i løpet av de neste tre årene eller etter at den absolutte reklamasjonsfristen er utløpt.»

### 6.3 Høringsinstansenes syn

Følgende høringsinstanser går imot utvalgets forslag om å redusere garantitiden fra fem til to år: *Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Huseiernes Landsforbund, Norges Eiendomsmeglerforbund og Norsk Hyttelag. Forbrukerombudet* uttaler:

«Formålet med å ha en garantitid på fem år er at den gjenspeiler bustadoppføringslovas absolutte reklamasjonstid, se Prop. 130 L (2009–2010) og Innst. 74 L (2010–2011). Dette er etter Forbrukerombudets syn sentralt for forbrukernes rettsstilling.

Reduseres garantitiden til to år vil det være tre år av den absolutte reklamasjonstiden hvor forbrukeren ikke er vernet av garantien. I disse tre årene risikerer forbrukeren å stå helt uten dekning for sine krav dersom entreprenøren ikke vil eller kan dekke kravet, for eksempel

ved konkurs. Det er dessverre ikke uvanlig at utbyggere oppfører prosjekter via aksjeselskaper med minimal aksjekapital. Når prosjektet er ferdigstilt avvikles selskapet, eller det går (/slås) konkurs.

Investering i bolig og fritidsbolig er for de fleste en av livets største investeringer. Verdien av bolig utgjør det vesentligste av gjennomsnittsforbrukerens formue. En reklamasjonssak mot en entreprenør som ikke vil eller kan gjøre opp for seg, kan ha svært stor betydning for den enkelte forbrukers personlige økonomi.

Selv om de fleste feil og mangler oppdages relativt raskt, finnes det unntak. Forbrukerombudets bekymring er at noen få forbrukere vil lide store tap, for at entreprenørene skal spare en mindre sum sett hen til garantiutgifter per boenhet.»

Følgende høringsinstanser uttaler at de støtter forslaget om å redusere garantitiden fra fem til to år: *Konkurransetilsynet, Advokatforeningen, Byggmesterforbundet, Eiendom Norge, Finans Norge, og Norsk Boligbyggelags Landsforbund. Norsk Boligbyggelags Landsforbund* uttaler:

«Det er positivt at utvalget har foretatt undersøkelser knyttet til de faktiske konsekvensene av garantiordningen for både entreprenør- og forbrukersiden, slik at kost/nytte-betraktninger kan begrunne det valget som tas. Da garantiperioden ble utvidet 2011, påpekte NBBL at dette ville medføre en kostnadsøkning for entreprenøren. Dette fryktet vi ville føre til reduksjon i boligbyggingen og dyrere boliger for forbrukerne. Utvalgets undersøkelser tyder på at denne frykten var begrunnet.

Bankenes krav om kontrasikkerhet for å stille garanti medfører i dag en langvarig kapitalbinding for entreprenøren. Kapital som ellers kunne blitt brukt som sikkerhet for nye byggeprosjekter, bindes da opp i sikkerhet for boliger fullført for flere år siden,

Sammenholdes de ovennevnte konsekvenser med forbrukerens reelle behov for sikkerhet (som ifølge utvalget synes å være størst i den første tiden etter overtakelsen), fremstår det som om man får lite forbrukerbeskyttelse for pengene.

På bakgrunn av dette er vi positive til utvalgets forslag om at garantiperioden igjen skal være to år fra overtakelsen. Dette synes å bygge på en fornuftig avveining av kostnadene ved en slik ordning og den forbrukerbeskyttelsen som det i realiteten er behov for.»

*Advokatforeningen* uttaler at den støtter forslaget om å redusere garantitidens lengde, men er usikker på om kostnadsreduksjonen ved en slik endring vil komme forbrukerne til gode.

#### 6.4 Departementets vurdering

Departementet foreslår at garantitiden på fem år i bustadoppføringslova § 12 opprettholdes. Til grunn for departementets forslag ligger en avveining av hensynet til å verne forbrukere mot manglende oppfyllelse av avtalen og hensynet til at garantireglene ikke skal påføre entreprenørene uforholdsmessig store kostnader. I avveiningen av disse hensynene har departementet lagt særlig vekt på hensynet til forbrukerens behov for sikkerhet for misligholdskrav. Som flere av høringsinstansene peker på, sammenfaller femårsfristen etter gjeldende rett med den absolutte reklamasjonsfristen i loven. Dette gir forbrukeren sikkerhet for eventuelle misligholdskrav uansett når de måtte oppstå innenfor den absolutte reklamasjonsfristen.

Utvalget tar til orde for at vurderingene av hvor lang garantitiden skal være, bør basere seg på hvilken tidsperiode mangler sedvanlig oppdages, jf. NOU 2016: 10 punkt 7.4.4. Utvalgets egne undersøkelser tyder på at de aller fleste mangler av ordinær karakter oppdages i forbindelse med overtakelsen eller relativt kort tid etter, se punkt 6.2 over. Departementet vil her fremholde at en regel som innebærer at forbrukeren ikke vil ha sikkerhet for eventuelle krav mot entreprenøren i det tredje, fjerde eller femte året etter overtakelse, kan fremstå som vilkårlig og urimelig, all den tid forbrukeren i denne perioden har rett etter loven til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.

Forbrukerombudet peker i sin høringsuttalelse på at det ikke er uvanlig at utbyggere oppfører prosjekter via aksjeselskaper med minimal aksjekapital, som avvikles eller går konkurs etter ferdigstilling. I disse tilfellene er risikoen for at forbrukeren står uten dekning for sine krav, særlig stor. En videreføring av garantitiden på fem år sikrer forbrukeren i disse tilfellene.

Sentralt for utvalgets konklusjon om at garantitiden bør reduseres til to år, står hensynet til kostnadene for byggebransjen. Som utvalgets undersøkelser viser, vil en reduksjon av garantitiden til to år antas å få en ikke ubetydelig samlet kostnadseffekt. Utvalget legger videre til grunn at det må antas at denne kostnadseffekten i hvert fall et godt stykke på vei også vil komme forbrukerne til gode (punkt 7.4.4.1 i utredningen). Departemen-

tet er ikke uenig i dette, men mener at når denne kostnadseffekten veies opp mot de potensielt store tapene den enkelte forbruker kan påføres, tilsier hensynet til forbrukerbeskyttelse i lovverket at en slik reduksjon i garantitiden ikke bør foretas. Departementet peker på at kjøp av egen bolig for de aller fleste forbrukere er den største økonomiske investeringen i livet. Kostnader som følge av behov for å utbedre mangler kan komme opp i relativt store summer for en forbruker med normal økonomi. På denne bakgrunn foreslår departementet at garantitiden på fem år etter bustadoppføringslova § 12 opprettholdes.

## 7 Garantiens størrelse

### 7.1 Gjeldende rett

Det stilles i dag krav om sikkerhetsstillelse for et beløp tilsvarende ti prosent av kontraktssummen i tilfellene hvor entreprenøren bygger på forbrukerens tomt (a-tilfellene), og tre prosent i tilfellene hvor entreprenøren oppfører bolig på egen tomt (b-tilfellene). Etter overtakelse stilles det i begge tilfellene krav om sikkerhetsstillelse for at beløp tilsvarende fem prosent av kontraktssummen. Garantiens størrelse ble økt ved endringslov 10. desember 2010 nr. 74. Tidligere var garantisummen fem og to prosent i henholdsvis a-tilfellene og b-tilfellene og tre prosent for krav som gjøres gjeldende etter overtakelsen.

### 7.2 Utvalgets forslag

I utredningen punkt 7.4.4.2 side 33 til 37 drøfter utvalget om garantibeløpene bør økes, reduseres eller opprettholdes. Et enstemmig utvalg kommer til at det ikke er behov for å redusere størrelsen på garantibeløpene. Dette gjelder både tilfeller hvor entreprenøren bygger på forbrukerens tomt (a-tilfellene), og hvor entreprenøren bygger på egen tomt (b-tilfellene). Begrunnelsen for at størrelsen på garantien ikke foreslås redusert, er at en slik reduksjon etter utvalgets syn kun har begrenset potensial for å redusere kostnadene, og at dagens dekningsomfang gir forbrukeren full dekning i relativt ordinære mangelsituasjoner.

Videre drøfter utvalget om det er grunn til å øke størrelsen på garantien. Et enstemmig utvalg mener det er lite aktuelt å øke garantien i perioden før overtakelse, verken i tilfeller hvor entreprenøren bygger på forbrukerens tomt (a-tilfellene), eller i tilfeller hvor entreprenøren bygger på egen tomt (b-tilfellene). Begrunnelsen for dette



er at forbrukeren før overtakelse har begrenset risiko for å lide tap, blant annet på grunn av retten til å holde tilbake vederlag og regelen om særskilt garanti for forskuddsbetaling i bustadoppføringslova § 47 første ledd bokstav a.

Etter å ha kommet til at forbrukerens risiko for å lide tap er størst etter overtakelse, vurderer utvalget om garantien i denne perioden bør økes fra fem til ti prosent. I dette spørsmålet har utvalget delt seg i et flertall, bestående av utvalgsmedlemmene Berggren, Grøtte, Jæger og Bruserud, og et mindretall, bestående av utvalgsmedlem Øines. Flertallet mener at det ikke er hensiktsmessig å øke garantiens størrelse i punkt 7.4.4.2, og begrunner det blant annet slik etter overtakelse i utredningen:

«Utvalgets undersøkelser viser at det relativt sjelden foretas utbetalinger under dagens garantiordning. I tillegg betaler garantistene relativt ofte ikke 100 % av sikkerhetsstillelsens omfang i tilfeller hvor det foretas utbetalinger. Sintef har i den allerede nevnte rapporten Byggskadeomfanget i Norge (2006) konkludert med at det er «få høye, og mange små utbedringskostnader» i den norske entreprenørbransjen, jf. s. 16. Det er grunn til å tro at dagens fem-prosentgaranti gir et tilstrekkelig vern i de fleste tilfeller. En økning av kravene til sikkerhetsstillelsens størrelse vil uansett bare i svært begrenset grad avhjelpe situasjonen hvor man står overfor de virkelig store krav, da økningen bare ville dekke forskjellen mellom fem og ti prosent av entreprenørens vederlag. Som nevnt i kapittel 7.3 er det etter utvalgets syn ikke aktuelt å øke sikkerhetsstillelsens størrelse slik at de virkelig store kravene blir dekket.

Videre dekker dagens fem-prosentgaranti kun mangler som «blir gjorde gjeldende på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga», jf. bustadoppføringslova § 12 annet ledd annet punktum. Mangler som avdekkes og som det reklameres på i forbindelse med overtakelsen, dekkes således av tre- eller ti-prosentgarantien, samt minst den tiendedel av vederlaget som ikke kan kreves betalt før overtakelsen, jf. § 47 første ledd bokstav c, jf. ovenfor. Forbruker har i tillegg en generell adgang til å holde tilbake vederlag i forbindelse med overtakelsen for å sikre ethvert krav som følge av mangler, jf. § 31. I tillegg kan forbrukeren nekte overtakelse «dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga», jf. § 15 tredje ledd. Forbruker har dermed etter

flertallets syn flere muligheter til å få dekket sine krav før fem-prosentgarantien i det hele tatt blir aktuell.

En økning av kravet til sikkerhetsstillelsens størrelse til ti prosent av kontraktssummen etter overtakelse vil medføre en generell økning av kostnadene i ethvert utbyggingsprosjekt. Dette kan etter flertallets syn ikke forsvares sett opp mot den relativt beskjedne økningen av forbrukerbeskyttelsen man ville oppnå. Dersom forbrukere ønsker å helgardere seg mot større misligholdskrav, bør det heller kunne tegnes forsikringer som gir et vern mot dette («super-forsikringer»). Slike forsikringer vil imidlertid naturligvis innebære visse kostnader.»

Utvalgets mindretall går inn for garantiens størrelse etter overtakelse økes fra fem til ti prosent. Mindretallet mener at spørsmålet om garantiens størrelse må ses i lys av at utvalget foreslår å redusere garantiperioden fra fem til to år, se proposisjonen punkt 6. Mindretallet uttaler (punkt 7.4.4.2):

«Utvalgets mindretall mener imidlertid at en reduksjon i sikkerhetsstillelsen lengde gir grunn til å øke sikkerstillelsens størrelse. Dette vil gi en bedre forbrukerbeskyttelse for den mest relevante tidsperioden etter overtakelse, samtidig som kostnadene for entreprenører vil reduseres sammenlignet med dagens femårige fem-prosentgaranti. Kostnadsbesparelsene ved mindretallets løsning vil naturligvis være mindre enn ved flertallets, men mindretallet mener at en økning av sikkerhetsstillelsens størrelse til ti prosent vil balansere hensynene til entreprenør og forbruker på en bedre måte.»

Videre uttaler mindretallet:

«Hovedproblemet med dagens ordning er at man oppnår lite forbrukerbeskyttelse for pengene. Brukes forutsetningene i tabellene foran, er de direkte kostnadene med en femårig garantiperiode kr. 21 000 dersom man legger til grunn en kontraktssum på kr. 3 000 000. I et slikt tilfelle kan forbrukeren maksimalt få dekket et misligholdskrav på kr. 150 000 i perioden etter overtakelse. Vederlaget entreprenøren må betale til garantisten utgjør ca. 14 % av forbrukerens potensielle utbetaling. Det er tale om en forholdsvis høy premie, som reduseres til kr. 12 000 hvis sikkerhetsstillelsens lengde

endres til to år, dvs. åtte prosent av forbrukerens potensielle utbetaling etter overtakelse.

Ved å øke kravene til sikkerhetsstillelsens størrelse samtidig som lengden reduseres, får forbrukere derimot en mer hensiktsmessig beskyttelse. Kostnadene blir selvsagt høyere enn om lengden bare reduseres. Til gjengjeld får forbrukerne betydelig bedre dekning i de to mest relevante årene etter overtakelse. Brukes det samme eksemplet som foran, vil de samlede direkte kostnadene være kr. 18 000, og forbrukeren vil ha sikkerhet for krav på inntil kr. 300 000. Premien utgjør her bare seks prosent av forbrukerens potensielle utbetaling.

Utvalgets mindretall mener dessuten at utvalgets undersøkelser viser at den største utfordringen med dagens ordning er kostnadene knyttet til likviditetsbinding. I alle fall er dette tilfellet for entreprenørene som må stille kontrasikkerhet for å få stilt sikkerhet. Etter mindretallets syn har undersøkelsene i liten grad vist at de direkte kostnadene er problematiske. Når utvalget møter bransjens hovedutfordringer ved å redusere sikkerhetsstillelsens lengde og dermed redusere forbrukerbeskyttelsen, må dette balanseres ved å øke sikkerhetsstillelsens størrelse i den forkortede perioden. Økningen kan selvsagt være tyngende for de mest marginale entreprenørene, men med en kortere tidsperiode vil entreprenørene oppleve mindre binding av likviditet. Når utvalgets undersøkelser i tillegg viser at det er stadig færre aktører som blir møtt med krav om kontrasikkerhet, mener utvalgets mindretall at en økning av sikkerhetsstillelsens størrelse gir et mer treffsikkert forbrukervern når lengden reduseres.»

### 7.3 Høringsinstansenes syn

*Advokatforeningen, Boligprodusentenes forening, Byggmesterforbundet, Finans Norge og Norsk Hyttelag* er positive til forslaget fra utvalgets flertall om å videreføre dagens garanti på fem prosent av kontraktssummen etter overtakelse. *Advokatforeningen* uttaler:

«Advokatforeningen ser at det kan være argumenter for å øke sikkerhetsstillelsens størrelse når garantilengden reduseres til to år. Formålet med en slik økning i sikkerhetsstillelsen må imidlertid være begrunnet i et reelt forbrukervern. Basert på utvalgets undersøkelser, er det sjelden at sikkerhetsstillelsens størrelse ikke gir tilstrekkelig forbrukerbeskyttelse.»

*Norsk Hyttelag* er enig med utvalgets flertall i at en økning av garantisummen fra fem til ti prosent ikke er tilstrekkelig for å løse de mest alvorlige tilfellene. *Norsk Hyttelag* etterlyser i den forbindelse tiltak for å styrke forbrukerbeskyttelsen i disse tilfellene. *Norsk Hyttelag* uttaler blant annet:

«Dersom forbrukerbeskyttelsen skal økes, bør det heller gjøres ved en vesentlig større økning av maksimalbeløpet, men at denne økningen kompenseres ved en egenandel eller minstebeløp på 1–2 prosent av kontraktssummen. En slik egenandel vil heller ikke være urimelig, da det ikke reduserer forbrukers rettigheter annet enn i de tilfeller hvor leverandøren er konkurs eller av andre grunner ute av stand til å imøtekomme forbrukerens rettmessige krav.»

*Forbrukerombudet, Forbrukerrådet og Huseiernes Landsforbund* er kritiske til forslaget fra utvalgets flertall om å videreføre dagens garanti på fem prosent av kontraktssummen etter overtakelse. Disse høringsinstansene tar til orde for at garantisummen bør økes til ti prosent, særlig fordi utvalget har foreslått å redusere garantiperioden fra fem til to år. Disse høringsinstansene støtter forslaget fra utvalgets mindretall. *Forbrukerombudet* uttaler blant annet:

«Dersom sikkerhetsstillelsens lengde reduseres fra fem til to år, reduseres også forbrukerbeskyttelsen. For å veie opp for denne negative konsekvensen bør sikkerhetsstillelsens størrelse økes. Dette vil gi en bedre forbrukerbeskyttelse for det utvalget har vist at er den mest relevante tidsperioden etter overtakelse, samtidig som kostnadene for entreprenører vil reduseres sammenlignet med dagens femårige femprosentgaranti. Kostnadsbesparelsene ved mindretallets løsning vil være mindre enn ved flertallets, men det er Forbrukerombudets syn at en økning av sikkerhetsstillelsens størrelse til ti prosent vil balansere hensynene til entreprenør og forbruker på en bedre måte.»

### 7.4 Departementets vurdering

Departementet ser på bakgrunn av utredningen og høringen ikke grunnlag for å foreslå endringer i garantibeløpene før overtakelse. Utredningen og høringen har heller ikke avdekket noe behov for å redusere garantibeløpene. Spørsmålet utredningen og høringen har konsentrert seg om, er hvorvidt en bør videreføre dagens garantibeløp etter

overtakelse på fem prosent av kontraktssummen (utvalgets flertall), eller om garantibeløpet etter overtakelse bør økes til ti prosent av kontraktssummen (utvalgets mindretall).

Som nevnt i punkt 6.4 skal garantireglene i bustadoppføringslova § 12 ivareta kryssende hensyn. Utfordringen er å finne en riktig balanse mellom hensynet til å verne forbrukere mot manglende oppfyllelse av avtalen og hensynet til at garantireglene ikke påfører entreprenørene uforholdsmessig store kostnader. Etter en samlet vurdering går departementet i likhet med utvalgets flertall inn for å videreføre dagens garantibeløp på fem prosent av vederlaget etter overtakelse.

Utvalgets mindretall og høringsinstanser fra forbrukersiden har tatt til orde for at garantibeløpet bør økes til ti prosent som følge av at garantiperioden er foreslått redusert fra fem til to år. Som det følger av punkt 6.4, går departementet ikke videre med forslaget fra utvalget om en reduksjon av garantiperioden fra fem år til to år. Etter departementets oppfatning bør garantibeløpene utformes slik at de dekker de misligholdssituasjonene som forekommer mest hyppig og som dermed treffer gjennomsnittet av boligoppføringsavtalene noenlunde godt. Det vises i den forbindelse til opplysningene som er gjengitt fra Sintef Byggforsks rapport fra 2006 i NOU 2016: 10 side 36. Som det fremgår der, legger Sintef til grunn at det er få store, men mange små utbedringskostnader i den norske entreprenørbransjen. Videre tyder utvalgets undersøkelser på at utbetalinger etter garantien ofte er lavere enn rammen på garantibeløpene, jf. NOU 2016: 10. Departementet antar derfor at økning av garantibeløpet til ti prosent av vederlaget vil gi uforholdsmessig store kostnader vurdert ut fra behovet for en slik økning. Departementet legger til grunn at dagens garanti på fem prosent av vederlaget etter overtakelse gir tilstrekkelig forbrukerbeskyttelse i de fleste tilfellene.

I sin høringsuttalelse viser *Norsk Hyttelag* til at enkelte alvorlige mangler kan påføre forbrukeren tap som ikke dekkes av dagens garanti på fem prosent, og heller ikke ville vært dekket av et garantibeløp på ti prosent. Norsk Hyttelag foreslår derfor en vesentlig økning av garantibeløpene, kombinert med en egenandel eller minstepeløp som dekkes av forbrukeren. Blant annet på bakgrunn av at et samlet utvalg ikke har gått inn for en slik løsning, jf. NOU 2016: 10 punkt 7.4.4.2, følger departementet ikke opp forslaget fra Norsk Hyttelag. Utvalgets undersøkelser har ikke avdekket at store skader forekommer hyppig. Behovet for generelt å foreta vesentlige økninger i garantibeløpene synes derfor ikke å være til stede.

## 8 Tidspunktet for garantistillelse

### 8.1 Gjeldende rett

Ved endringslov 16. desember 2016 nr. 94 om endringer i bustadoppføringslova mv. ble tidspunktet for når garantien skal stilles, presisert i bustadoppføringslova § 12 annet ledd. Bestemmelsen lyder slik:

«Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkeleg at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort, men entreprenøren skal i alle høve stille garanti før byggjearbeidet tek til.»

Loven ble vedtatt på bakgrunn av forslagene i Prop. 108 L (2015–2016) og tråde i kraft 1. januar 2017. Formålet med lovendringen var blant annet å presisere tidspunktet for garantistillelse uttrykkelig i lovteksten. Regelen i § 12 annet ledd annet punktum om utsatt garantistillelse ved nærmere angitte forbehold fra entreprenørens side ble begrunnet med at det var kostnadskrevende å stille garanti før forbehold er avklart, og at risikoen for forbrukeren er svært liten frem til forbeholdene er avklart, jf. Prop. 108 L (2015–2016) side 13.

### 8.2 Utvalgets forslag

Utvalget avga sin utredning 27. juni 2016, det vil si etter at Prop. 108 L (2015–2016) ble fremmet, men før proposisjonen ble behandlet av Stortinget. Utvalget har vurdert og i hovedsak sluttet seg til forslaget om tidspunktet for garantistillelse i Prop. 108 L (2015–2016). Om dette uttaler utvalget på side 37 i utredningen:

«Utvalget er enig med Justisdepartementet i at det som en hovedregel bør stilles krav om at entreprenører stiller sikkerhet straks etter avtaleinngåelse.

Det er imidlertid ikke uvanlig at entreprenører tar visse forbehold i avtalene med forbrukere, herunder forbehold om igangsettelsestillette eller salg av et visst antall boliger. Utvalget har fått bekreftet av entreprenører og finansinstitusjoner at det ikke er hensiktsmessig at plikten til å stille sikkerhet uten unntak skal inntre ved avtaleinngåelse, da dette innebærer at det i enkelte tilfeller stilles sikkerhet for

prosjekter som ikke blir gjennomført. Høringsvarene til departementets høringsnotat 28. oktober 2015 bekreftet inntrykket.

Utvalget slutter seg derfor til departementets forslag om at entreprenører som tar forbehold om innvilgelse av byggelån, salg av et visst antall boliger eller igangsettingstillatelse først plikter å stille sikkerhet etter at forbeholdene er bortfalt, på den betingelse at sikkerheten senest stilles før bygging igangsettes. En slik regel vil etter utvalgets syn ikke medføre særlige ulemper for forbrukerne. For det første vil det være lavere risiko for mislighold av kontrakten i perioden før forbeholdene er bortfalt eller før byggingen igangsettes. For det andre vil forbrukerne i dette tidsrommet som oftest ikke ha ytt vederlag og vil uansett ha rett til å kreve eventuelle forskudd tilbakebetalt dersom forbeholdene blir aktuelle. For det tredje har entreprenøren plikt til å stille særskilt garanti som sikkerhet for slike eventuelle forskudd fra forbruker, jf. § 47 tredje ledd. For det fjerde har ikke forbrukeren krav på at entreprenøren faktisk oppfører nybygget før forbeholdene er bortfalt, og man må forvente at forbrukeren avventer med å foreta disposisjoner som vil kunne påføre forbrukeren tap dersom forbeholdene blir gjort gjeldende slik at boligprosjektet ikke realiseres (for eksempel merutgifter til leie av bolig, lagring av møbler og finansiering), jf. høringsnotat 28. oktober 2015 punkt 4.»

Utvalget tar til orde for at adgangen til å utsette sikkerhetsstillelsen bør gjelde også dersom forbrukeren tar forbehold. Etter utvalgets syn er det liten grunn til at de to situasjonene skal behandles ulikt. Utvalget uttaler at forbrukere bør kunne ta ytterligere forbehold enn entreprenør, for eksempel salg av egen bolig. Etter utvalgets forslag er det tilstrekkelig at entreprenøren stiller garanti straks etter at forbrukerens forbehold er falt bort, og senest før byggearbeidene igangsettes.

### 8.3 Høringsinstansenes syn

Følgende høringsinstanser støtter utvalgets forslag om videreføring av reglene om tidspunktet for garantistillelse: *Advokatforeningen, Byggmesterforbundet, Eiendom Norge, Finans Norge, Huseiernes Landsforbund, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norsk Boligbyggelags Landsforbund* og *Privatmegleren*. Ingen høringsinstanser har gått imot utvalgets forslag.

*Finans Norge* og *Norges Eiendomsmeglerforbund* støtter utvalgets forslag om at entreprenørene skal kunne utsette garantistillelsen også i tilfeller der det er forbrukeren som tar forbehold.

### 8.4 Departementets vurdering

Departementet viser til at utvalgets forslag om tidspunktet for garantistillelse i hovedsak allerede er fulgt opp ved endringslov 16. desember 2016 nr. 94. Departementet går derfor ikke nærmere inn på utvalgets lovforslag så langt det svarer til bustadoppføringslova § 12 annet ledd slik bestemmelsen lyder i dag.

Gjeldende lov har i dag ikke regler om utsatt garantistillelse for det tilfelle at forbrukeren tar forbehold. Utvalget har foreslått at entreprenøren skal kunne utsette garantistillelsen også i slike tilfeller. Departementet er enig med utvalget i at entreprenøren bør kunne vente med å stille garanti dersom forbrukeren tar forbehold, eksempelvis om finansiering eller salg av eksisterende bolig. De hensynene som begrunner unntaket om utsatt garantistillelse ved forbehold fra entreprenørens side, jf. bustadoppføringslova § 12 annet ledd annet punktum, gjør seg tilsvarende gjeldende for det tilfellet at forbrukeren tar forbehold. Et hovedsynspunkt er at forbrukerens risiko for å lide tap vil være begrenset frem til eventuelle forbehold er avklart og byggingen er satt i gang. I tråd med forslaget i utredningen foreslår departementet derfor å føye til et nytt tredje punktum i bustadoppføringslova § 12 annet ledd om tidspunktet for garantistillelse ved forbehold fra forbrukerens side. Forslaget er nærmere omtalt i merknadene til § 12.

## 9 Forbrukerens tilbakeholdsrett og hevingsadgang ved manglende garantistillelse

---

### 9.1 Gjeldende rett

Ved endringslov 16. desember 2016 nr. 94 fikk bustadoppføringslova § 12 et nytt niende ledd. Bestemmelsen gir forbrukeren ulike sanksjonsmuligheter overfor entreprenøren for tilfeller av manglende garantistillelse, og den må ses i sammenheng med reglene for når entreprenøren plikter å stille garanti, jf. § 12 annet ledd. Niende ledd første punktum fastsetter at der entreprenøren plikter å stille garanti straks etter avtaleinngåelsen, jf. § 12 annet ledd første punktum, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag frem til

entreprenøren har dokumentert at det er stilt garanti i samsvar med § 12. Niende ledd annet og tredje punktum fastsetter at der entreprenøren oversitter fristen i annet ledd annet punktum om utsatt garantistillelse ved forbehold fra entreprenørens side, har forbrukeren på nærmere vilkår rett til å heve avtalen.

Bakgrunnen for regelen om hevingsrett i § 12 niende ledd annet og tredje punktum er nærmere omtalt i Prop. 108 L (2015–2016) side 14 til 15. Bakgrunnen for at regelen om hevingsrett ble innført, var forslaget om at entreprenøren kunne utsette garantistillelsen dersom det var tatt nærmere angitte forbehold. Departementet viste til at entreprenøren også i slike tilfeller kunne ha behov for å kreve forskuddsbetaling av forbrukeren før garanti er stilt, eksempelvis i forbindelse med prosjektering. Departementet mente derfor at en tilbakeholdsrett for alt vederlag fra forbrukerens side inntil det er stilt garanti, ikke var hensiktsmessig i tilfeller hvor entreprenøren har rett til å utsette garantistillelsen. Samtidig mente departementet det var viktig å gi forbrukeren virkemidler for å sikre at entreprenøren stiller garanti straks etter at forbeholdene var falt bort. Departementet kom på denne bakgrunn til at en hevingsrett ved manglende garantistillelse var et rimelig kompromiss mellom entreprenørens likviditetsbehov og forbrukerens beskyttelsesbehov.

## 9.2 Utvalgets forslag

Utvalget gir i utredningen punkt 7.5 uttrykk for at den særskilte hevingsretten i bustadoppføringslova § 12 niende ledd er komplisert og har enkelte uheldige sider. Om dette uttaler utvalget (utredningen side 39):

«Det underliggende ved et krav om forskuddsbetaling er som nevnt at det kan foreligge et likviditetsbehov hos entreprenøren. I lys av dette er det etter utvalgets syn mer nærliggende å kreve at entreprenøren stiller sikkerhet etter bustadoppføringslova § 12 før forskuddsbetaling kan kreves. Det vil gi det samme incentivet til at sikkerheten kommer på plass som ellers. En opprettholdelse av dagens regel i § 12 åttende ledd gjør reguleringen mindre komplisert, og man unngår også den særskilte, og nokså hardskårne, hevingsregelen som er foreslått av Justisdepartementet. Manglende sikkerhetsstillelse etter bustadoppføringslova § 12 kan etter omstendighetene medføre at det foreligger hevingsberettigende mislighold

etter de generelle reglene, jf. bustadoppføringslova § 20, jf. § 17 tredje ledd, men heving – med de omfattende konsekvenser det medfører – bør nettopp forbeholdes tilfeller hvor det i alminnelighet fremstår som berettiget.

Etter utvalgets syn vil også departementets forslag kunne skape en del usikkerhet og dermed også grunnlag for tvister. For eksempel vil det kunne være uklart når et forbehold skal anses bortfalt. Utvalgets forslag fjerner riktignok ikke slik usikkerhet helt, men potensialet for tvister blir antakelig mindre.»

Utvalget foreslår på denne bakgrunn at forbrukeren i tilfeller som nevnt i bustadoppføringslova § 12 niende ledd annet og tredje punktum ikke skal ha en særskilt hevingsrett ved manglende eller forsinket garantistillelse fra entreprenørens side. Utvalget foreslår at forbrukeren i stedet skal ha rett til å holde tilbake alt vederlag inntil entreprenøren kan dokumentere at det er stilt garanti i samsvar med § 12.

## 9.3 Høringsinstansenes syn

Samtlige av høringsinstansene som uttaler seg om spørsmålet, støtter utvalgets forslag om tilbakeholdsrett i stedet for hevingsadgang ved manglende garantistillelse. Dette gjelder: *Advokatforeningen, Byggmesterforbundet, Eiendom Norge, Forbrukerrådet, Norges Eiendomsmeglerforbund og Norsk Boligbyggelags Landsforbund. Advokatforeningen* uttaler:

«Advokatforeningen støtter ikke den foreslåtte endringen i Prop. 108 L (2015–2016) om forbrukerens hevingsrett. Advokatforeningen støtter utvalgets syn i at forslaget er komplisert, i tillegg til at den har enkelte uheldige sider. Etter Advokatforeningens syn, bør dagens ordning med at forbrukeren har rett til å holde tilbake alt vederlag inntil garanti etter § 12 er stilt, videreføres. For å kreve forskuddsbetaling må entreprenøren som kjent stille garanti etter § 47. Etter Advokatforeningens syn er det hensiktsmessig å videreføre dette systemet. Det vil bl.a. gi entreprenøren et incentiv til å stille garanti etter § 12, samtidig som det antagelig vil fremstå som relativt klart for forbrukeren når betalingsplikten inntreffer.

Advokatforeningen mener dessuten at departementet bør vurdere tydelige og forutsigbare konsekvenser dersom entreprenøren ikke overholder tidspunktet for garantistillelse

etter § 12, f.eks. å innføre dagmulkt som sanksjonsmiddel. I praksis er det mange eksempler på at entreprenøren oversitter garantifristen med god margin «straks etter avtaleinngåelse», i en del tilfeller mange måneder for sent. I et presset boligmarked der interessen ofte er større enn tilbudet av nye boliger, vil forbrukeren i praksis ikke ha mange sanksjons- eller valgmuligheter selv om entreprenøren har misligholdt sine forpliktelser. Departementet bør derfor vurdere å regulere dette nærmere.»

#### 9.4 Departementets vurdering

Spørsmålet om forbrukerens sanksjonsmuligheter ved forsinket garantistillelse fra entreprenørens side må etter departementets oppfatning ses i lys av tidspunktet for når entreprenøren plikter å stille garanti. Hovedregelen er at entreprenøren plikter å stille garanti «straks» etter avtaleinngåelsen, jf. bustadoppføringslova § 12 annet ledd første punktum. For disse tilfellene er departementet enig med utvalget i at det er hensiktsmessig at forbrukeren har tilbakeholdsrett for vederlaget inntil entreprenøren kan dokumentere at garantien er stilt. Dette er også løsningen etter gjeldende rett, jf. bustadoppføringslova § 12 niende ledd første punktum.

Spørsmålet om tilbakeholdsrett slik utvalget har foreslått, er mer komplisert i tilfeller hvor entreprenøren kan utsette garantistillelsen fordi det er tatt forbehold som nevnt i bustadoppføringslova § 12 annet ledd annet punktum. Utvalgets forslag vil kunne føre til at entreprenøren, dersom han vil kreve forskuddsbetaling, må stille garanti på et tidligere tidspunkt enn det bustadoppføringslova § 12 annet ledd annet punktum krever. Ønsket om å legge til rette for forskuddsbetaling er bakgrunnen for at bustadoppføringslova § 12 niende ledd annet og tredje punktum, i stedet for en tilbakeholdsrett, gir forbrukeren en særskilt hevingsrett på nærmere vilkår i tilfeller hvor entreprenøren kan utsette garantistillelsen, jf. Prop. 108 L (2015–2016) punkt 3.4. Etter departementets oppfatning har denne løsningen fortsatt en del for seg. Departementet legger imidlertid avgjørende vekt på at samtlige høringsinstanser som har uttalt seg om spørsmålet, ønsker å erstatte dagens regel om særskilt hevingsrett med en regel om tilbakeholdsrett. Hensynet til forbrukervern synes godt ivaretatt uavhengig av om oversittelse av fristen for garantistillelse i § 12 annet ledd annet punktum

sanksjoneres med tilbakehold av vederlaget eller heving. Som nevnt er det særlig hensynet til entreprenøren som begrunner regelen i § 12 niende ledd annet og tredje punktum. Når byggenæringen i høringen har gitt uttrykk for at den ikke ønsker en slik regel, ser departementet liten grunn til å opprettholde den særskilte hevingsretten i § 12 niende ledd annet og tredje punktum. Departementet foreslår derfor i tråd med utvalgets forslag at regelen om særskilt hevingsrett i niende ledd annet og tredje punktum erstattes av en regel om tilbakeholdsrett. Dette innebærer at regelen om tilbakeholdsrett i niende ledd første punktum gjelder uavhengig av hvilken frist i § 12 annet ledd som gjelder for entreprenørens plikt til å stille garanti.

*Advokatforeningen* har i sin høringsuttalelse bedt departementet vurdere ytterligere sanksjoner der entreprenører oversitter fristen for å stille garanti, eksempelvis dagmulkt. Departementet følger ikke opp dette forslaget. Det må generelt antas at forbrukerens tilbakeholdsrett legger et tilstrekkelig press på entreprenøren til å stille garanti innen fristen i § 12 annet ledd. Retts teknisk synes også tilbakeholdsrett mer hensiktsmessig enn eksempelvis dagmulkt ved oversittelse fristen for å stille garanti. Årsaken til dette er at dagmulkt nødvendigvis må knyttes til et bestemt tidspunkt og deretter regnes i dager. Fristen for garantistillelse er derimot av praktiske årsaker noe løseligere angitt. Garantiplikten inntrer «straks etter» avtaleinngåelse eller at eventuelle forbehold er bortfalt, jf. § 12 annet ledd første og annet punktum. Dette skal forstås slik at entreprenøren innrømmes en rimelig frist for å gjennomføre det praktiske i forbindelse med garantistillelsen, jf. Prop. 108 L (2015–2016) punkt 5.1.

## 10 Endringer i avhendingslova

### 10.1 Gjeldende rett

Bustadoppføringslova har en grenseflate til avhendingslova for så vidt gjelder avtale om rett til fast eiendom med ny bolig, jf. bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b. Dersom entreprenørens arbeid på tomten er fullført ved avtaleinngåelsen, gjelder ikke bustadoppføringslova, men avhendingslova, jf. bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b. For slike avtaler gjelder det ikke noe krav om sikkerhetsstillelse, ettersom avhendingslova ikke har garantiregler.

## 10.2 Utvalgets forslag

I NOU 2016: 10 punkt 7.6.2 uttaler utvalget at det har registrert at enkelte entreprenører venter med å inngå salgsavtale til byggearbeidene er ferdigstilt for å unngå kravet om garanti. For å motvirke dette foreslår utvalget en ny bestemmelse i avhendingslova om plikt til å stille garanti i tråd med bustadoppføringslova § 12 ved salg av nyoppført bolig. Slik likebehandling vil ifølge utvalget hindre at det gjøres samfunnsøkonomiske uheldige tilpasninger for å unngå kravet om sikkerhetsstillelse. Fordi formålet med forslaget er å forhindre omgåelse av garantireglene i bustadoppføringslova, foreslår utvalget atplikten til å stille garanti avgrenses til å gjelde i ett år etter ferdigstillelse.

## 10.3 Høringsinstansenes syn

*Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Finans Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund støtter forslaget om at garantireglene skal gjelde for nyoppførte boliger solgt etter avhendingslova. Norges Eiendomsmeglerforbund uttaler:*

«Flere av våre medlemmer opplever det som utvalget har registret, nemlig at ved salg av bolig under oppføring på utbyggers eiendom (b-tilfellene) så venter entreprenør med å inngå avtale til boligen er ferdigstilt. Dette for å unngå at avtalen faller inn under bustadoppføringslovas regler slik at entreprenør får plikt til å stille garanti etter § 12.

Våre medlemmer opplever også at dette er en utfordring ved større prosjekter hvor noen få leiligheter gjenstår å selge etter at bygget/første byggetrinn er ferdig. I slike tilfeller ønsker ofte entreprenør å selge de gjenstående leilighetene etter avhendingslova, og på den måte setter de forbrukerne som kjøper «sist» i prosjektet i en dårligere stilling enn de som kjøper tidligere.»

*Advokatforeningen, Byggmesterforbundet, Eiendom Norge og Norsk Boligbyggelags Landsforbund er mer kritiske til utvalgets forslag. Advokatforeningen uttaler:*

«Utvalget har vist til forsøk på omgåelse av garantiplikten i bustadoppføringslova § 12. Advokatforeningen deler ikke utvalgets syn på at dette forekommer i en utstrekning som foranlediger en lovendring, og er heller ikke nødvendigvis enig i de betraktningene som fremkommer.

Hovedformålet med entreprenørens garantiplikt etter bustadoppføringslova § 12 er å sikre oppfyllelse av avtalen. Dette er særlig viktig når forbrukeren erverver en «bolig» der byggearbeidene gjerne ikke er igangsatt, men tar en kjøpsbeslutning basert på tegninger, illustrasjoner og beskrivelser. Dette skiller seg vesentlig fra tilfellene der boligen er ferdigstilt, eksempelvis nyoppført bolig etter avhendingslova § 1-2 annet ledd.

Der entreprenøren velger å ferdigstille boligen før salget finner sted, tar entreprenøren dessuten den hele og fulle markedsrisikoen i byggeperioden. Besparelsen i å ferdigstille boligen før salg for å begrense byggekostnadene (eksempelvis garantiplikt), kan fort bli et ulønnsomt regnestykke for entreprenøren. Advokatforeningen kan derfor vanskelig se at entreprenøren skulle være motivert av garantibesparelsen alene for å avvente salg til ferdigstillelse. Advokatforeningen kan heller ikke se at de samme forbrukerhensyn gjør seg gjeldende for en nyoppført (ferdigstilt) bolig sammenlignet med en bolig som kun er prosjektert.

Advokatforeningen vil også påpeke at den foreslåtte endringen i avhendingslova § 2-11 under alle omstendigheter bør presiseres. Det må fremkomme tydelig hva «ferdigstilt» i denne sammenheng innebærer. Begrepet kan rette seg mot faktisk ferdigstillelse av byggearbeidet, tidspunktet for søknad om ferdigattest eller dato for utstedt ferdigattest.»

*Byggmesterforbundet og Norsk Boligbyggelags Landsforbund gir uttrykk for at de ikke er kjent med at entreprenører omgår garantiplikten slik utvalget beskriver. Ifølge disse høringsinstansene er det primært etterspørselen som avgjør når entreprenører velger å inngå avtale om nyoppført bolig.*

## 10.4 Departementets vurdering

Formålet med garantireglene i bustadoppføringslova er i hovedsak å verne forbrukeren på tre måter: a) sikre forskuddsbetalt beløp ved entreprenørens konkurs, b) sikre forbrukeren dersom prosjektet ikke gjennomføres, og c) sikre forbrukerens krav som følge av at boligen ikke er i kontraktsmessig stand eller ferdigstilles for sent. Punkt a og c gjør seg gjeldende også ved kjøp av fullførte boliger etter avhendingslova, mens punkt b ikke er aktuelt i disse tilfellene. Risikoen for at prosjektet ikke gjennomføres, er ikke til stede der avtalen inngås etter at boligen er fullført på avtale-

tiden. I mange andre sammenhenger kan derimot behovet for garanti være omtrent det samme som ved entreprisetavler som omfattes av bustadoppføringslova. Dersom forbrukeren for eksempel vil heve avtalen uten å overta boligen, kan han eller hun lide tap dersom dekningskjøpet tar tid og fører med seg kostnader. Videre har forbrukeren behov for garanti for selgerens evne til å gjøre opp mangelskrav. I disse tilfellene er behovet for garanti det samme som i entreprisetavler.

Siden flere av hensynene bak garantireglene også gjør seg gjeldende ved forbrukerkjøp av ny bolig, slutter departementet seg til utvalgets forslag om å innføre en plikt til å stille garanti også for avtaler om ny bolig etter avhendingslova. En slik utvidelse er i samsvar med reguleringer ellers i bustadoppføringslova og avhendingslova. Ved forbrukerkjøp av nyoppført bolig er det på flere punkter noenlunde likeartet regulering uansett om avtalen omfattes av bustadoppføringslova eller avhendingslova, jf. særlig avhendingslova § 1-2 annet ledd. Bakgrunnen for dette er at det noen ganger kan være tilfeldig om avtalen blir inngått før eller etter at boligen er fullført, og dermed om avtalen omfattes av bustadoppføringslova eller avhendingslova, jf. bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b. Lovgiver har ønsket å unngå at slike tilfeldigheter skal ha betydning for forbrukerens rettigheter i avtalen med entreprenøren. jf. Ot.prp. nr 21 (1996–97) side 22. Departementet legger på tilsvarende måte vekt på at lovforslaget bør motvirke at grensen mellom bustadoppføringslova og avhendingslova gir tilfeldige utslag for så vidt gjelder garantireglene. Etter gjeldende rett kan man se for seg en situasjon hvor to forbrukere på samme dag kjøper hver sin bolig av samme utbygger i samme byggefelt. Den ene boligen er akkurat fullført og blir solgt etter avhendingslova uten garanti, mens det gjenstår litt arbeid på den andre boligen, som blir solgt etter bustadoppføringslova med garanti. Departementets forslag til endringer i avhendingslova vil innebære at slike tilfeller behandles likt med hensyn til garantiplikten.

Det må settes en grense for hvor lenge etter fullføringen av boligen selgeren skal ha plikt til å stille garanti. Utvalgets forslag går ut på at selgeren skal ha plikt til å stille garanti dersom salget finner sted inntil ett år etter at boligen er ferdigstilt. Forslaget harmonerer med fristen i avhendingslova § 1-2 annet ledd, som fastsetter at loven i visse tilfeller er ufravikelig ved salg av nyoppført bolig fra næringsdrivende til forbruker. På bakgrunn av høringsinnspillene har departementet likevel kommet til at plikten til å stille garanti etter

avhendingslova bør avgrenses til å gjelde i seks måneder etter at boligen er ferdigstilt. Etter departementets syn kan det være legitime grunner til at entreprenøren velger å fullføre boligen før salget finner sted. Formålet med forslaget er å unngå at skillet mellom bustadoppføringslova og avhendingslova gir tilfeldige utslag. På denne bakgrunn synes det tilstrekkelig at selgeren må stille garanti for salg som finner sted i inntil seks måneder etter fullføringen av boligen. Departementet foreslår også en noe annen utforming av bestemmelsen, blant annet på bakgrunn av innspill i høringen. Det vises til merknadene til lovforslaget.

## 11 Økonomiske og administrative konsekvenser

---

Bustadoppføringslova er en privatrettslig lov som regulerer avtalen mellom forbrukeren og entreprenøren. Ingen av forslagene til endringer i bustadoppføringslova eller avhendingslova vil ha nevneverdige økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

Forslaget om endringer i avhendingslova innebærer en utvidelse av garantiplikten sammenlignet med dagens regler. Mens næringsdrivende i dag kan selge en nyoppført bolig til forbrukere uten garanti, innebærer forslaget at selgeren skal stille garanti i medhold av bustadoppføringslova § 12 dersom boligen selges innen seks måneder etter fullføringen. Dette vil innebære nye og økte kostnader for næringsseilere som omfattes av lovforslaget. Kostnadsøkningen anses som nødvendig for å oppnå formålet om ensartethet mellom reguleringen i bustadoppføringslova og avhendingslova. For forbrukere som kjøper ny bolig, medfører forslaget økt forbrukerbeskyttelse.

## 12 Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovforslaget

---

### 12.1 Endringer i bustadoppføringslova

#### Til § 12

Det foreslås i *annet ledd tredje punktum* at entreprenøren skal kunne utsette garantistillelsen dersom forbrukeren tar forbehold i avtalen med entreprenøren, se punkt 8 om dette forslaget. Bestemmelsen må ses i lys av annet ledd annet punktum om utsatt garantistillelse ved forbehold fra entreprenørens side. Om entreprenøren er vil-



lig til å akseptere forbehold fra forbrukerens side, og hva slags forbehold som kan aksepteres, vil i stor grad avhenge av markedsforholdene. Formuleringen «atterhald med tilsvarende verknad» er ment å markere at det må dreie seg om forbehold som har betydning for om prosjektet gjennomføres fra forbrukerens side. I praksis vil det ofte dreie seg om finansieringsforbehold eller forbehold om salg av eksisterende bolig. Departementet har likevel ikke sett det som hensiktsmessig å presisere nærmere hva slags forbehold som er omfattet av unntaksbestemmelsen. Bakgrunnen for dette er at forbrukervernhensynet som ligger til grunn for presiseringen av forbehold med fristutsettende virkning i annet ledd annet punktum, i mindre grad gjør seg gjeldende der det er forbrukeren som tar forbehold i avtalen med entreprenøren.

I *åttende ledd* er det foreslått å erstatte «finansinstitusjon» med «finansforetak». Endringen er av redaksjonell karakter og har ingen materiell rettslig betydning. Endringsforslaget har bakgrunn i at «finansforetak» er innført som nytt samlebegrep i lov 10. april 2015 nr. 17 om finansforetak og finanskonsern (finansforetakloven), og erstatter det tidligere «finansinstitusjon», jf. Prop. 125 L (2013–2014) side 8.

Forslaget til endringer i *niende ledd* går ut på at forbrukeren har rett til å holde tilbake alt vederlag inntil entreprenøren kan dokumentere at det er stilt garanti i samsvar med § 12. Bestemmelsen erstatter den nåværende regelen om særskilt hevingsrett i § 12 niende ledd annet og tredje punktum, se punkt 9. Forslaget er i praksis en reversering av rettstilstanden til slik denne var før endringslov 16. desember 2016 nr. 94. Endringsloven etablerte et tosporet system med ulike sanksjoner avhengig av når entreprenøren plikter å stille garanti etter § 12 annet ledd første og annet punktum. Forslaget innebærer en forenkling ved at tilbakeholdsretten nå skal gjelde uavhengig av hvilken av fristene i § 12 annet ledd som gjelder for garantistillelsen.

Forslaget til endringer i § 12 niende ledd gjelder kun den særskilte regelen om heving i någjeldende annet og tredje punktum. Forslaget berører ikke de alminnelige hevingsreglene i bustadoppføringslova § 20.

## 12.2 Endringer i avhendingslova

### *Til § 2–11*

Det foreslås en ny paragraf om plikt for næringsdrivende til å stille garanti i tråd med bustadoppføringslova § 12 ved salg av nyoppført bolig til forbruker, se nærmere punkt 10. Bestemmelsen bygger på utvalgets forslag, men inneholder enkelte materielle og språklige forskjeller. Materielt skiller bestemmelsen seg fra utvalgets forslag ved at garantiplikten gjelder salg som finner sted innen seks måneder etter at boligen eller fritidsboligen er fullført, mens utvalget har foreslått at garantiplikten skal gjelde inntil ett år etter fullføring av boligen.

Språklig skiller bestemmelsen seg fra utvalgets forslag ved at departementet har valgt å bruke formuleringen «fullføringa av bustaden» i stedet for «ferdigstillinga». Det er neppe noen realitetsforskjell mellom disse formuleringene. Departementet har valgt formuleringen «fullføringa» fordi den tilsvarende formuleringen er brukt i bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b, og det er denne bestemmelsen som trekker grensen mellom bustadoppføringslova og avhendingslova. En bolig vil normalt være «fullført» når det ikke gjenstår noe mer arbeid fra entreprenørens side. Grensedragningen i bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b vil her være bestemmende for når garantiplikten inntreffer etter forslaget til § 2-11 i avhendingslova. Departementet viser derfor til merknadene til bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b i Ot.prp. nr. 21 (1996–97) side 44 og 45.

Endringer i bustadoppføringslova mv. (garantireglene)

Justis- og beredskapsdepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringer i bustadoppføringslova mv. (garantireglene).

---

Vi **HARALD**, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i bustadoppføringslova mv. (garantireglene) i samsvar med et vedlagt forslag.

---

## Forslag

### til lov om endringer i bustadoppføringslova mv. (garantireglene)

#### I

I lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. gjøres følgende endringer:

§ 12 annet ledd skal lyde:

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. *Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.*

§ 12 åttende ledd skal lyde:

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå *eit finansforetak* som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i *finansforetak* som nemnd i første punktum på tilsvarande vilkår.

§ 12 niende ledd skal lyde:

*Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.*

#### II

I lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom skal ny § 2-11 lyde:

§ 2-11 *Garanti for oppfylling av avtalen*

*Ved sal av ny eigarbustad eller fritidsbustad som vert seld innan seks månader etter fullføringa av bustaden, skal seljaren stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, såframt seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd og kjøparen er forbrukar.*

#### III

Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. Kongen kan sette i kraft de enkelte bestemmelsene til forskjellig tid.



