



Justis- og beredskapsdepartementet  
Postboks 8005 Dep  
0030 Oslo

Også sendt elektronisk

Deres ref.: 15/7243  
Vår ref.: 214180

Dato: 29. januar 2016

## **Høring - Forslag til endringer i reglene om tidspunktet for garantistillelse etter bustadoppføringslova § 12**

### **1. Innledning**

Vi viser til departementets høringsbrev av 28.10.2015 vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulik erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sondrer mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig og upolitisk ekspertorgan i lovgivningsprosessen.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for bygningsrett og reguleringsspørsmål. Lovutvalget består av Stein Ness (leder), Kurt Asbjørn Elvevoll, Gro Hamre, Reidar J.M Sverdrup og Liv Zimmermann. Saken er også forelagt lovutvalget for eiendomsmedling og lovutvalget for fast eiendom (tings- og leierett). Disse utvalgene hadde ingen ytterligere kommentarer.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

## 2. Sakens bakgrunn

Advokatforeningen er invitert til å gi uttalelse om Justis- og beredskapsdepartementets forslag til endringer i lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringsloven – buofl) § 12.

Det følger av buofl § 12 at entreprenører (= utbyggere) som inngår avtaler med forbrukere om oppføring av ny bolig «skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen». Lovteksten gir ikke noen nærmere anvisning på når plikten til å stille garanti inntre, men det er på bakgrunn av lovens forarbeider og formålet med bestemmelsen lagt til grunn at utbyggeren plikter å stille garanti umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

I avtaler mellom utbyggere og forbrukere om oppføring av bolig tar utbygger nesten alltid forbehold, bl.a om at et visst antall boliger må være solgt og at igangsettelsestillatelse må være gitt for at byggearbeidene skal igangsettes. Før forbeholdene er avklart, vil forbrukeren normalt bare ha innbetalt et forskudd på kjøpesummen. Dersom forbeholdene blir aktuelle (for eksempel at igangsettingstillatelse ikke gis), har forbrukeren rett til å få forskuddet tilbakebetalt, og partene blir ellers ubundet av avtalen.

Departementet foreslår at buofl § 12 endres slik at det fastsettes uttrykkelig i bestemmelsen når garantien skal stilles og at det i avtaler hvor utbyggeren har tatt forbehold som har direkte betydning for igangsetting av byggingen, kan avtales at plikten til å stille garanti først inntre når forbeholdene er frafalt. Under enhver omstendighet skal imidlertid garantien være stilt før byggearbeidene igangsettes.

## 3. Kommentarer til forslaget

### 3.1 Delvis revisjon av buofl § 12

Et utvalg som skal foreta en helhetlig vurdering av garantiordningen i buofl § 12 ble oppnevnt 19. juni 2015, og skal avgi sin utredning innen 1. juli 2016. Forslaget nå gjelder bare tidspunktet for garantistillelse, ikke andre forslag til endringer i bestemmelsen – heller ikke den nødvendige terminologiopprydding som kan bidra til at forbrukerne kan forstå at garantikravet gjelder overfor utbyggeren (den som er selger i kjøpekontrakten for den nye boligen), ikke den entreprenør som utbyggeren har engasjert for selve byggearbeidene.

Advokatforeningen mener at det burde ha vært mulig å ha fått frem et forslag til helhetlig vurdering av en enkelt bestemmelse i bustadoppføringsloven i løpet av de fire måneder som har gått fra utvalget ble oppnevnt i juni til høringsnotatet ble utsendt i oktober 2015.

### 3.2 Lovbestemmelse eller ikke av garantistillestidspunktet

Advokatforeningen er enig i at det bør gis en bestemmelse om garantistillestidspunktet. Når det er slik at den naturlige forståelse av bestemmelsen, slik den lyder i dag, er at garantien skal stilles samtidig med eller umiddelbart etter at kjøpekontrakten er inngått, mens mange finner et så tidlig tidspunkt unaturlig i forhold til behovet for garantistillelse, samtidig som at departementet opplyser at det er kjent med en viss kontraktspraksis i strid med lovens naturlige forståelse (som departementet deler), vil det både rettslig og forbrukeropplysningsmessig være riktig å ha en bestemmelse om når garantien må foreligge.

### 3.3 Hvilket garantistillestidspunkt er riktig?

Advokatforeningen mener at det er viktig at loven tar sikte på å balansere forholdet mellom forbrukeren og boligutbyggeren. Nyboligmarkedets krav om at 50-60% av de planlagte boliger i et byggetrinn må være solgt før nødvendig byggelån gis til utbygger, er som oftest ikke utbyggerens egen bestemmelse, men et vilkår fra den bank som tilbyr byggelånet.

Det er også et vanlig forbehold i nyboligkjøpsavtaler at det skal være gitt igangsettingstillatelse før utbyggeren er bundet av avtalen. Det er samfunnsmessig ønskelig å redusere total utbyggingstid fra tomtekjøp/reguleringsbehandling frem til den ferdige bolig kan leveres til boligkjøperen. Dersom utbygger ikke kan drive flere ledd av boligprosessen samtidig – prosjektering for igangsettingstillatelse, arbeid med finansiering (byggelån), salgsarbeid og arbeid med å innhente pris fra entreprenører – men må gjennomføre hver prosess tidsmessig for seg til byggingen er i gang, vil totalutbyggingstiden, og derved kostnadene også til kapitalbinding, bli større. Et lite bidrag til å redusere kostnader er å ikke pålegge krav om garantier for prosjekter som ikke blir gjennomført.

Advokatforeningen er derfor enig i forslaget om at garantistillelsen først skal kreves etablert fra det tidspunkt de byggehindrede forhold er bortfalt og utbyggeren kan meddele sine kjøpere at prosjektet vil bli realisert. Om forbrukeren allerede ved avtaleinngåelsen har innbetalt et forskuddsbeløp av kjøpesummen (til oppgjørsmegler), vil dette være bundet og ikke kunne utbetales til utbyggeren uten at det foreligger særskilt selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon for det.

I lovttekstforslaget er det tatt inn hvilke forbehold som gir utbyggeren rett til å utsette garantistillelsen. Advokatforeningen er enig i at regelen bør begrenses til å omhandle de forbeholdene som har betydning for igangsettelsen av byggingen. Forbehold om igangsettingstillatelse, om salg av et visst antall boliger og om byggelån anses som uttømmende forbehold for det som bør kunne utsette garantistillestidspunktet. Sagt litt kynisk kan utbygger selv sørge for at han ikke får igangsettingstillatelse, at han ikke får solgt et visst antall boliger og at han ikke får åpnet byggelån, dersom utbygger som følge av markedsendringer ikke ønsker å realisere prosjektet. Å gi utbygger enda større rett til garantistillellesutsettelse enn det som følger av lovforslaget anses derfor ikke ønskelig.

## 4. Avslutning

Advokatforeningen finner å kunne støtte støttet lovforslaget og har ikke bemerkninger til selve lovteksten.

Vennlig hilsen

Erik Keiserud  
leder

Merete Smith  
generalsekretær

