



FORBRUKEROMBUDET

Justis- og beredskapsdepartementet
Lovavdelingen
0030 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
Sak nr: 15/2304-2
Saksbehandler: Brit Røthe
Dir.tlf: 45 49 00 40

Dato:
12.02.2016

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

Innledning

Vi viser til brev av 28. oktober 2015, hvor forslag til endringer i reglene om garantistillelse i bustadoppføringslova (buofl.) § 12 sendes på høring.

Forbrukerombudet fører som kjent tilsyn med at de næringsdrivendes markedsføring og avtalevilkår er i samsvar med markedsføringsloven (mfl.). Les mer om Forbrukerombudet på våre nettsider www.forbrukerombudet.no.

Bolig er blant Forbrukerombudets høyest prioriterte områder. Ved å føre et aktivt tilsyn med markedsføring og avtalevilkår i boligmarkedet søker Forbrukerombudet å bidra til et trygt marked og begrense sivile tvister.

Endring i reglene om tidspunktet for garantistillelse i buofl. § 12

Av høringsbrevet fremgår det at endringsforslaget er en oppfølging av regjeringens Strategi for boligmarkedet, hvor det er fastslått i punkt 3.6 at regjeringen skal foreta en vurdering av tidspunktet for garantistillelse etter dagens ordning. Mer konkret omhandler høringsforslaget tidspunktet for entreprenørens lovbestemte plikt til å stille garanti for oppfylling av avtalen. Endringsforslaget berører ikke garantibestemmelsen i buofl. § 47 som skal sikre forbrukerens eventuelle forskuddsinnbetaling.

Dagens løsning i bustadoppføringslova § 12 innebærer at entreprenør må stille garanti for oppfyllelse av avtalen samtidig som kontrakten signeres. I endringsforslaget foreslås det at denne garantien fremdeles som hovedregel skal stilles ved kontraktsinngåelsen, men at det i de tilfellene der entreprenør i kontrakten har tatt forbehold om igangsettingstillatelse, et visst antall solgte boliger eller åpning av byggelån, ikke skal stilles § 12-garanti før etter at forbeholdene er avklart. Det er grunn til å tro at de fleste utbyggere i større prosjekter vil gå for alternativet som innebærer å stille garanti ved bortfall av forbehold, da slike prosjekter normalt blir lagt ut for salg før igangsettingstillatelse foreligger og man er avhengig av et visst

antall salg før byggelån åpnes. Forbrukerombudet kjenner også til at dette er vanlig praksis blant mange utbyggere i dag, blant annet fordi Standard Norges blankett for kjøp av bolig etter bustadoppføringslova åpner for dette. Når man kjøper bolig i et stort prosjekt er forbruker i en sårbar posisjon da han har liten eller ingen mulighet til å påvirke innholdet i avtalen, og det er derfor viktig at bustadoppføringslova sikrer forbruker gode rettigheter.

Derfor er vi i utgangspunktet skeptiske til en endring som potensielt kan gjøre forbrukervernet dårligere. Forbrukerombudet har imidlertid kommet til at vi kan stille oss bak endringsforslaget dersom enkelte forutsetninger er på plass.

Forbrukerombudet har med hjemmel i markedsføringsloven § 22 anledning til å forby urimelige vilkår i standardkontrakter som benyttes overfor forbrukere. Vi har siden 2011 gjennomgått kjøpekontraktene til en rekke utbyggere for å sikre at vilkårene ikke er urimelige. Våre gjennomganger viser at en rekke kontrakter har hatt flere vilkår som etter Forbrukerombudets vurdering har vært urimelige i forbrukerens disfavør. Dette gjelder særlig vilkår om overtakelse i kombinasjon med vilkår om forbehold fra selger. Forbrukerombudet har blant annet sett flere eksempler på at kontrakten ikke inneholder en klar frist for overtakelse. Dette er problematisk fordi ytelsen da aldri vil være forsinket og forbrukers rett til å kreve dagmulkt etter buofl. § 18 som skal tjene som oppfylleelsespress i realiteten aldri vil kunne inntre, med mindre fremdriftsplikten i § 10 (3) er brutt. Dette vil etter vår vurdering i seg selv kunne være urimelig etter mfl. § 22, men urimeligheten blir forsterket i de kontraktene der utbygger har tatt forbehold og disse er uklart formulert og/eller ikke har en klar frist for når de bortfaller.

Dersom en forbruker signerer en kontrakt der forbeholdene ikke inneholder en klar dato for når de bortfaller, risikerer forbrukeren i verste fall å være bundet til kontrakten på ubestemt tid uten mulighet til å påvirke til fremdriften. Når utbygger etter endringsforslaget ikke trenger å stille § 12-garanti ved kontraktsinngåelsen dersom det er tatt forbehold, kan dette i ytterste konsekvens føre til at utbygger trenerer prosessen og at tidspunktet mellom kontraktsignering og byggestart stadig utsettes. Dette vil være negativt for forbruker, da han risikerer å bli bundet til kontrakten uten en siste frist for når det skal avklares om prosjektet faktisk skal realiseres. I de tilfeller der utbygger ikke trenger å stille garanti kan man også tenke seg situasjoner der han ikke har det samme incentivet til å oppfylle kontrakten som han hadde hatt dersom han selv hadde hatt en økonomisk forpliktelse i kontraktsforholdet. Dette understreker viktigheten av at kontrakten inneholder en siste frist for bortfall av forbehold. Som nevnt innledningsvis er det de store byggeprosjektene Forbrukerombudet har ført tilsyn med, og det er grunn til å tro at det i all hovedsak er i disse tilfellene dette er en aktuell problemstilling. Da Forbrukerombudet ved flere anledninger har sett eksempler på kontrakter som ikke har en slik frist for når de bortfaller, ser vi det som nødvendig at dette blir presisert i den nye bestemmelsen.

I tillegg til en klar frist for bortfall er det viktig at forbeholdene er klart formulert. Dersom forbeholdene er formulert på en uklar måte kan man risikere at forbruker ikke forstår hva

disse innebærer, og av den grunn foretar økonomiske disposisjoner i den tro at boligen kommer til å bli bygd. Eksempel på dette kan være at utbygger tar forbehold om «tilstrekkelig antall solgte boliger». Det vil da være opp til utbygger selv å avgjøre hva som er et «tilstrekkelig antall». Dette er uforutsigbart for forbruker, og kan føre til at utbygger trenerer prosessen. Etter Forbrukerombudets vurdering er det grunn til å tro at mange forbrukere mest sannsynlig ikke vil forstå rekkevidden av å gå inn på en kontrakt med et slikt vilkår. Det er derfor viktig at kontrakten angir et konkret antall boliger, eller eksempelvis et prosentvis antall av det totale antall boliger som skal selges i prosjektet. Dette bør også poengteres i den nye bestemmelsen.

Av høringsnotatet fremgår det at forbruker kan risikere å lide et økonomisk tap i tiden mellom kontraktsinngåelse og byggestart dersom det viser seg at byggeprosjektet ikke blir gjennomført. Slike tap kan oppstå ved at forbruker i denne perioden har disponert ut fra at hans nye bolig vil bli bygd. Eksempler på tap kan ifølge departementet være merutgifter til leie av bolig eller innflytting i midlertidig bolig, dekningskjøp av ny bolig og merutgifter til finansiering. Dette viser viktigheten av at forbeholdene fra utbyggers side er klart formulert. Det er også viktig at selger/megler på en god måte opplyser om eventuelle forbehold og hva disse innebærer. Undersøkelser viser at svært få forbrukere leser salgsoppgaven når de kjøper bolig, og Forbrukerombudet anbefaler derfor også at informasjon om forbehold fremgår allerede av annonsen som publiseres på internett i forbindelse med markedsføring av boligen som skal selges.

Forbrukerombudet kan som nevnt støtte endringsforslaget, men ser et behov for at det i loven tas inn en tydelig presisering om at de aktuelle forbeholdene må være klart formulert og ha en klar dato for bortfall. Dette gjelder særlig for de store prosjektene der forbruker ikke har en reell mulighet til å påvirke innholdet i kontrakten eller utbyggers fremdrift. Vi ber også om at det fra departementets side vurderes nærmere om det er behov for å stille krav om at relevant informasjon om forbehold skal fremgå av både salgsoppgave og internettannonse.

Vi stiller oss også bak forslaget om at forbrukeren skal ha hevingsrett dersom garantien ikke stilles til riktig tidspunkt.

Forbrukerombudet er imidlertid av den oppfatning at også andre tiltak bør iverksettes for å ivareta forbrukernes interesser ved kjøp av bolig etter bustadoppføringslova.

Behov for endring i reglene om overtakelsesfrist

I tillegg til det overnevnte ønsker Forbrukerombudet å benytte anledningen til å belyse en problemstilling vi stadig ser i vårt tilsynsarbeid med utbyggerkontrakter. Som nevnt innledningsvis har Forbrukerombudet de senere årene ført aktivt tilsyn med forbrukerkontrakter for kjøp av prosjektert bolig med hjemmel i markedsføringsloven § 22. Etter denne bestemmelsen har Forbrukerombudet anledning til å forby urimelige vilkår i kontrakter i forbrukerforhold. Arbeidet med utbyggerkontraktene har vist at det dels er store forbrukerutfordringer på markedet for kjøp av prosjektert bolig, og som nevnt gjelder dette

etter ombudets vurdering særlig spørsmålet om overtakelsesfrist i store boligprosjekter. Slik ombudet ser det skyldes dette delvis måten bustadoppføringslova er bygd opp på.

Det er buofl. § 10 som regulerer spørsmålet om tiden for utbyggers utførelse, og etter denne bestemmelsen trenger det ikke avtales en klar frist for overtakelse. Bustadoppføringslova omfatter alt fra bygging av bolig på egen tomt til kjøp av bolig i boligprosjekter med flere hundre leiligheter. Det er klart at ulike hensyn vil gjøre seg gjeldende for de ulike typetilfellene. En forbruker som bygger bolig på egen tomt ønsker gjerne stor grad av fleksibilitet, slik at han ikke alltid er tjent med en klar frist. Kjøper man som forbruker en leilighet i et stort boligprosjekt er situasjonen imidlertid en annen. Da har man ingen mulighet til å påvirke verken innhold i kontrakten eller fremdrift i bygging, og i slike tilfeller vil forbruker helt klart være best tjent med en klar og bindende overtakelsesfrist.

Slik Forbrukerombudet ser det gir det uheldige utslag for forbrukerne at loven ikke skiller mellom de ulike formene for kjøp av prosjektert bolig. Særlig når det gjelder regler knyttet til overtakelse. Da bustadoppføringslova ble vedtatt er det grunn til å tro at situasjonen på boligmarkedet var en annen enn den er i dag. Markedet for oppføring av bolig var i stor grad preget av småhusbygging, og ikke de store boligprosjektene. Samfunnsutviklingen har de senere årene gått i retning av at det, særlig i de store byene, er de store prosjektene som utgjør majoriteten av forbrukerkjøp som skjer med bakgrunn i bustadoppføringslova.

I arbeidet med utbyggerkontrakter ser Forbrukerombudet stadig at det i store boligprosjekter opereres med kontrakter som ikke inneholder en bindende frist for overtakelse. Mange av kontraktene har ikke lagt opp til at forbruker får en rettslig bindende frist før et par uker før boligen skal overtas, noe som gjør at forbruker ikke har en reell mulighet til å kreve dagmulkt. I noen kontrakter har det ikke vært angitt en bindende frist i det hele tatt. Etter Forbrukerombudets vurdering vil det være urimelig og i strid med markedsføringsloven § 22 å ha en kontrakt som er så ubalansert i forbrukers disfavør, og vi har derfor fått flere store utbyggere til å endre i kontraktene sine. Men ettersom det utarbeides nye kontrakter til hvert prosjekt, og gjerne også til hvert byggetrinn i samme prosjekt, er det fare for at vi ikke legger merke til og får endret alle.

Ved kjøp av bolig er det flere praktiske og økonomiske forhold som må avklares for kjøper på forhånd, som eksempelvis salg av tidligere bolig, bytte av jobb/skole/barnehage i forbindelse med eventuell flytting til nytt sted etc. En bindende frist for når boligen skal stå ferdig er derfor svært viktig for å hindre en utrygg situasjon for forbrukerne og gi dem mulighet til å planlegge fremtiden. Slik bustadoppføringslova er utformet i dag trenger ikke utbygger angi en frist for overtakelse i kontrakten. Forbrukerombudet mener at det er på tide å gjøre noe med dette, da vi har sett mange eksempler på at dette får svært negative utslag for forbrukerne.

I vårt tilsyn med kontrakter for prosjektert bolig har vi med hjemmel i mfl. § 22 forhandlet med en rekke store utbyggere og prosjektmejlere. Disse forhandlingene har resultert i at vi har

kommet frem til en løsning som etter ombudets vurdering både er rimelig for forbrukerne, i tillegg til at den gir utbygger tilstrekkelig grad av fleksibilitet. Forbrukerombudet har forståelse for at det er vanskelig å gi en klar dato for overtakelse ved kontraktsinngåelse, og dette er noe som er hensyntatt i vår løsning. Helt konkret mener Forbrukerombudet at forbruker ved kontraktsinngåelse kan få en uforpliktende frist – eksempelvis «boligen antas ferdig 2. kvartal 2017». Ved bortfall av forbehold må forbruker få skriftlig melding om en bindende overtakelsesperiode, som kan være på inntil 3 måneder. Utløpet av denne perioden er bindende og dagmulktsutløsende. Senest 10 uker før overtakelse skal forbruker få skriftlig varsel om den endelige overtakelsesdatoen. Denne skal ligge innenfor 3 måneders perioden, og er dagmulktsutløsende. Store utbyggere har gitt Forbrukerombudet tilbakemelding på at dette er en løsning som gir dem tilstrekkelig grad av fleksibilitet i prosessen. Ombudet er også av den oppfatning at dette er en løsning som er både rimelig og balansert for forbrukerne.

Forbrukerombudet opplever det som en utfordring i tilsynsarbeidet at bustadoppføringslova ikke krever at utbygger gir en klar overtakelsesfrist i tilfellene der forbruker kjøper leilighet i et stort prosjekt. At bustadoppføringslova ikke krever at det må avtales en frist er et argument ombudet stadig blir møtt med fra utbyggernes side. Forbrukerombudet ber derfor departementet vurdere hvorvidt bustadoppføringslova kan endres slik at utbyggere i store boligprosjekter pålegges å gi forbrukere en klar og bindende overtakelsesfrist i kjøpekontrakten. Vi stiller oss til disposisjon dersom departementet har spørsmål til dette eller ønsker å diskutere denne problemstillingen nærmere.

Med vennlig hilsen



Gry Nergård
forbrukerombud

for

