

Justis- og beredskapsdepartementet  
Postboks 8005 Dep  
0030 OSLO

Saksbehandler: Thomas Iversen Epost: thomas.iversen@forbrukerradet.no	Vår dato: 05.01.2016	Vår referanse: 15/7934 - 2	Deres dato: 28.10.2015	Deres referanse:
--	-------------------------	-------------------------------	---------------------------	------------------

## Høringssvar - forslag til endringer i reglene om tidspunktet for garantistillelse etter bustadoppføringslova § 12

### 1.0 Innledning

Forbrukerrådets høringsuttalelse vil forholde seg til de spørsmål som er stilt i høringsnotatet. Vi påpeker imidlertid at tidspunktet for endring av bustadoppføringsloven § 12 fremstår som lite praktisk. Innholdet i § 12 er også omfattet av utvalget som skal evaluere garantireglene i bustadoppføringslova, jf. Innst. 74 L (2010-2011). Utdrag fra mandatet til utvalget følger:

Utvalget skal evaluere garantireglene i bustadoppføringslova § 12 som forutsatt i Innst. 74 L (2010-2011). Et overordnet siktemål med evalueringen er å kartlegge om dagens garantiregler fungerer hensiktsmessig når kostnadene ved ordningen sammenholdes med den forbrukerbeskyttelsen som oppnås. Evalueringen skal bygge på oppdatert informasjon og erfaringer blant annet fra byggenæringen og forbrukersiden.

Med utvalgets vide mandat, så kan resultatet fra denne evalueringen bli en endring av garantireglene på et mye mer grunnleggende nivå enn dette forslaget legger opp til. En hvilken som helst ending av § 12 mens utvalget jobber med garantireglene som helhet, kan både komplisere og forsinke dette arbeidet.

Uttalelsen fra Forbrukerrådet blir da kun av overordnet karakter sett i sammenheng med utvalget nevnt ovenfor.

### 2.0 Om Forbrukerrådet

Forbrukerrådet er en uavhengig interesseorganisasjon som bistår forbrukere og påvirker næringsliv og myndigheter i forbrukervennlig retning. Forbrukerrådet mottar årlig rundt 100.000 henvendelser fra forbrukere og har gjennom flere tiår hatt et sterkt engasjement for en tryggere bolighandel til beste for både kjøper og selger. Forbrukerrådet representerer forbrukerne i flere klagenemder innen bolighandel, både «Takstklagenemnda», «Eiendomsmeqlernemnda», Boligtvistnemnda og Finansklagenemnda for eierskifte, og deltar og har deltatt i en rekke lovutredningsutvalg. Forbrukerrådet har også i flere år deltatt i SETA, sertifiseringskomitéen for takstmenn for tilstandsvurdering etter NS 3600. Forbrukerrådet har også i en årrekke deltatt i arbeidet i Standard Norge på boligrelevante områder, blant annet knyttet til utvikling av nevnte standard

Gjennom omfattende egne undersøkelser har Forbrukerrådet kartlagt og videreformidlet forbrukernes egne erfaringer og deres tilfredshet. Forbrukerrådet gjør også andre typer undersøkelser og analyser av markeders virkemåte, samt foretar stikkprøver om hvordan bolighandelen i praksis gjennomføres. Det kan nevnes at Forbrukerrådet siste halvannet år har gjort omfattende undersøkelser knyttet til bolighandelen i



Skandinavia, med vekt på Danmark. Blant Forbrukerrådets 130 ansatte finnes flere som selv har drevet eiendomsmegling, og også advokater som har ført saker etter avhandlingsloven. Vi gjennomfører nå en undersøkelse knyttet til forsikringsordningene i bolighandelen. Forbrukerrådet har meget høy kompetanse på de delene av bolighandelen der vi retter vårt fokus.

### 3.0 Juridisk side

Etter bustadoppføringslova (buofl) § 12 første ledd første punktum skal entreprenører som inngår avtaler med forbrukere om oppføring av ny bolig, som hovedregel «*stille garanti for oppfyllinga av avtalen*». Garantikravet gjelder ikke ved arbeider der vederlaget kan forventes å være under to ganger folketrygdens grunnbeløp (180 136 kroner i 2015). For forskuddsbetaling gjelder buofl. § 47 tredje ledd som krever selvskyldnergaranti dersom det avtales forskuddsbetaling utover det som følger av § 47 første og andre punktum.

Formålet med garantien er å sikre forbrukeren dekning av pengekrav ved kontraktsbrudd fra entreprenøren. Uklarheten i ordlyden i dagens § 12 første ledd oppstår ved spørsmålet om når denne garantien skal stilles.

Bransjen praktiserer dette ulikt. Noen standardblanketter knytter garantiplikten til forbehold i forbindelse med solgte enheter, byggelån eller igangsetting. Andre blanketter har ingen slik formulering og gir partene avtalefrihet.

En slik praksis, kombinert med en ordlyd som ikke sier noe som når garantien skal stilles fører til en usikker rettsituasjon for forbrukeren. Selv om det finnes flere tolkningsuttalelser fra Lovavdelingen<sup>1</sup> på dette, så er både innholdet og tilgjengeligheten ikke tilpasset gjennomsnittsforbrukeren.

På dette grunnlaget er Forbrukerrådet positive til presisering av tidspunktet for garantistillelse etter buofl. § 12 første ledd. Vi er imidlertid skeptiske til om tidspunktet for denne endringen er nå, mens utvalget nevnt innledningsvis ser på hele garantiinstituttet.

#### 3.1 Konkret om forslaget

Forlaget innebærer tre endringer. Rettsteknisk sett har vi ingen innvendinger mot hvordan bestemmelsen er bygd opp i forslaget.

For det første skal ordlyden i buofl. § 12 lyde «*entreprenøren skal stille garanti straks etter avtaleinngåinga*».

Endringen medfører at tidspunktet for når garanti må stilles blir konkretisert. Entreprenøren må tilkjennes tid til å stifte garantien med sin finansieringsinstitusjon, utover det tolkes ordlyden slik at det skal skje uten annet opphold. Fristen begynner etter ordlyden å løpe fra de tidspunktet partene har inngått bindende avtale om prosjektet.

For det andre kan garantistillelse utsetter der avtalen har «*atterhald om opning av byggjelån, sal av et visst tal bustader eller løyve om igangsetjing, krevs det ikkje at garanti vert stilt før atterhalda fell bort. I alle høve skal entreprenøren stille garanti før bygginga tek til.*»

---

<sup>1</sup> 01.10.2006-07145, 18.05.2011-3562A og 05.09.2013-3562B



Så lenge bestemmelsen i buofl. § 47 tredje ledd består uendret vil uansett tradisjonelle forskudd være dekt av den selvstendige sikkerheten for den typen transaksjon. Lovfesting av forbehold som utskyter garantiplikten påvirker dermed ikke forbrukerens dekningsmulighet dersom entreprenøren går konkurs før alminnelig sikkerhet har blitt stillet.

Sikkerheten som stilles etter buofl. § 47 tredje ledd gjelder kun forskuddet mens sikkerhet etter § 12 første ledd skal dekke minst 10 % (5 %) av kontraktssummen. I mange tilfeller kan det imidlertid skje en overlapp dersom forskuddet er være mellom 5 og 10 prosent av kontraktssummen. Om entreprenøren stiller den ene eller andre typen sikkerhet er dermed uten betydning.

For det tredje er det allerede lagt inn i buofl. § 12 første ledd siste punktum at dersom garanti ikke stilles i tråd med første eller andre punktum, så har forbrukeren rett til å heve avtalen. Forbrukerrådet er positive til at brudd på plikten til å stille sikkerhet får en sivilrettslig sanksjon. Der avtalen ikke er sikret, er heving det foretrukne alternativet.

Forbrukerrådet er kjent med at Boligprodusentenes Forening har uttalt i media at enkelte entreprenører jukser med garantiene. Dette gjøres ved at garantier ikke er stilt slik loven forutsetter. Forbrukerrådet mener at en plikt til å undersøke om garanti er stillet bør innlemmes blant kommunens arbeidsoppgaver før det kan gis igangsettelsestillatelse.

Utover dette har ikke Forbrukerrådet bemerkninger til forslaget.

Vennlig hilsen  
**FORBRUKERRÅDET**

Thomas Bartholdsen  
Fagdirektør Bolig

Thomas Iversen  
Rådgiver

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.*