

Justis- og beredskapsdepartementet
Lovavdelingen
Postboks 8005 Dep.
0030 Oslo

Sted/Dato: Oslo, 28. januar 2016
Deres ref:
Vår ref:

HØRINGSUTTALELSE – FORSLAG TIL ENDRINGER I BUSTADOPPFØRINGSLOVEN § 12

Maskinentreprenørenes Forbund (MEF) viser til e-post av 28.10.2016 fra Justis- og beredskapsdepartementet i anledning ovennevnte høring.

Maskinentreprenørenes Forbund (MEF) er en frittstående bransje- og arbeidsgiverorganisasjon som representerer mer enn 2000 små, mellomstore og store bedrifter. Hovedtyngden av medlemsbedriftene driver maskinell anleggsvirksomhet, men forbundet organiserer også skogsentreprenører, brønnborere og gjenvinnings- og avfallsbedrifter. Samlet omsetter medlemsbedriftene for rundt 77 milliarder kroner å året og sysselsetter mer enn 30 000 arbeidstakere. MEF har egen hovedavtale med LO/Norsk Arbeidsmandsforbund (NAF) og tariffavtaler med NAF og Fellesforbundet.

MEF har gjennomgått høringsbrevet med forslag til endringer i bustadoppføringsloven 12 annet ledd og har følgende bemerkninger:

MEF er av den oppfatning at det må være tilstrekkelig at garanti er stilt når arbeidene starter opp. Som det fremgår av departementets redegjørelse vil formålet med bestemmelsen i stor grad være ivarettatt ved en slik ordning, da risikoen knyttet til manglende garantistillelse frem til oppstartstidspunkt er minimal sett fra forbrukerens ståsted. Dette fører samtidig til lavere kostnader for entreprenør.

Når det gjelder MEF sine medlemsbedrifter blir de typisk engasjert av forbruker som selv skal føre opp bolig / fritidseiendom på egen tomt («a-tilfellene» i loven). MEFs medlemsbedrifter opplever derfor i praksis at det er forbruker som tar forbehold om finansiering og igangsettingstillatelse ved aksept av entreprenørs pristilbud på grunnarbeider. Det må være klart at det er u hensiktsmessig at det stilles garanti før eventuelle forbehold er frafalt. Hvis ikke risikerer entreprenør å måtte stille garanti for et entreprisoppdrag som aldri starter opp, med dertil kostnader. MEF støtter på denne bakgrunn departementets innstilling om at garanti uansett ikke skal stilles før forbehold (som finansiering og igangsettingstillatelse) er frafalt.

MASKINENTREPRENØRENE FORBUND

Org nr.: 980 037 541

Hovedkontor
Postboks 505 Sentrum
0105 Oslo
Fred Olsensgate 3
0152 Oslo
Telefon: 22 40 29 00
Telefaks: 22 33 31 89
firmapost@mef.no

www.mef.no

REGION ØST

Hedmark
Oppland
Østfold
Oslo/Akershus
Adr. og tlf. se
MEF hovedkontor

Distriktkontor

Hedmark
Oppland
Stolvstadvegen 1
2360 Rudshøgda
Tlf. 958 72 000

REGION SØRØST

Buskerud
Vestfold
Telemark
Broen 6
3170 Sem
Telefon: 33 35 99 90

REGION SØRVEST

Agder
Sør-Rogaland
Kongensgate 24
4610 Kristiansand
Telefon: 958 38 000

REGION VEST

Nord-Rogaland
Hordaland
Sogn og Fjordane
Eidsvågbakken 1
5105 Eidsvåg
Telefon: 994 28 900

REGION MIDT

More og Romsdal
Sør-Trøndelag
Nord-Trøndelag
Homebergveien 1
7038 Trondheim
Telefon: 948 78 000

REGION NORD

Nordland
Troms
Finnmark
Boks A4,
Stakkevollveien 41
9010 Tromsø
Telefon: 77 62 44 22

Distriktkontor

Finnmark
Postboks 1214
9504 Alta
Skoleveien 12
9504 Alta
Telefon: 915 22 210

SEKSJON RESSURS OG MILJØ

Fagavdelingene
Skog
Brønn og spesialboring
Gjenvinning og avfalls-
håndtering
Postboks 505 Sentrum
0105 Oslo
Fred Olsensgate 3
0152 Oslo
Telefon: 22 40 29 00

Ut i fra departementets høringsnotat er det uklart hvorvidt forslaget til å gi forbruker en hevingsrett ved manglende garantistillelse skal drøftes ved en senere anledning, jf. her forslag til endringer i buofl. § 12 annet ledd tredje setning. Forslaget synes i hvert fall så langt ikke å være nærmere vurdert av departementet. MEF er sterkt kritisk til dette forslaget og vil derfor allerede nå knytte noen kommentarer til det.

MEF er av den oppfatning at å gi forbruker en ubetinget hevingsrett ved manglende garantistillelse, er en for streng reaksjon. Forbruker har allerede i dag rett til å holde tilbake hele vederlaget inntil garanti foreligger og MEF mener at dette i tilstrekkelig grad beskytter forbruker. Videre er lovens utgangspunkt at entreprenør først kan kreve betaling etter overtakelse. I dette ligger også et sterkt kreditlement fra entreprenørs side, som bryter med det generelle kontraktsrettslige prinsippet om ytelse mot ytelse.

MEF erfarer at i de tilfeller det ikke stilles garanti beror dette oftest på manglende kjennskap til lovens bestemmelser (hos begge parter) og ikke sviktende økonomi hos entreprenør. MEF opplever at ingen av partene er opptatt av hvorvidt det er stilt garanti. Spørsmålet kommer nesten utelukkende først opp etter at partene har kommet i en konflikt av andre grunner, f.eks. vedrørende vederlagets størrelse, og advokater er koblet inn i bildet.

MEF er av den oppfatning at en hevingsrett ved manglende garantistillelse vil lede til flere og større konflikter mellom partene. I tillegg vil bestemmelsen kunne bli brukt utenfor sitt formål. Typisk ved at forbruker under dekke av manglende / eller sen garantistillelse vil kunne heve avtalen der det foreligger uenighet om for eksempel (kostnader ved) tilleggsarbeider. Der entreprenør har startet opp arbeidene på forbrukerens grunn vil dette føre til en kartlegging av hva som er utført, engasjement av ny entreprenør og en omfattende tvist hvor begge parter har en rekke krav mot hverandre, samt usikkerhet rundt hva som er produsert og hva som gjenstår. Dette på tross av at entreprenør kan ha en solid økonomi og at det ikke foreligger usikkerhet rundt entreprenørs gjennomføringsevne.

Heving er den mest alvorlige beføyelsen som kan utøves overfor en kontraktspart og særlig i entreprisforhold rammes entreprenør hardt. MEF er av den klare oppfatning at forbrukers hevingsrett fortsatt bør vurderes etter buofl. § 20 og § 34. På denne måten vil spørsmålet være gjenstand for en konkret og skjønnsmessig vurdering, slik det er i dag. Dette særlig sett hen til at oppdragene som faller inn under lovens anvendelsesområdet er av svært ulik karakter. Det bemerkes i denne sammenheng at departementets høringsnotat så å si utelukkende har for øye de store utbyggingsprosjektene som gjennomføres i regi av boligbyggeselskaper og således i liten grad vurderer / drøfter forslaget opp imot avtaleforhold der forbruker selv har regien (og eier tomten) og engasjerer ulike entreprenører (innenfor bygg, anlegg, elektro og VVS) for å føre opp boligen («a-tilfellene» i loven).

Under enhver omstendighet bør entreprenør gis en rimelig frist til å rette forholdet før manglende / sen garantistillelse kan gi forbruker rett til å heve avtalen. Dette vil i så fall gi en entreprenør som er uvitende om sitt mislighold en mulighet til å rette forholdet før han risikerer å bli møtt med en hevingserklæring.

Dette brev oversendes pr. e-post til lovavdelingen@jd.dep.no

Med vennlig hilsen
Maskinentrepenørenes Forbund (MEF)

før

Trond Johannesen
Adm. Direktør


Silje Lindvig
Advokat