

Justis- og beredskapsdepartementet

[lovavdelingen@jd.dep.no](mailto:lovavdelingen@jd.dep.no)

**OBOS**  
**Hovedkontor**

Besøksadresse  
Hammersborg torg 1

Postadresse  
Postboks 6666  
St. Olavs plass  
0129 Oslo

Telefon 02333

Foretaksregisteret  
NO 937 052 766 MVA

Oslo, 26. januar 2016

## **Høring: forslag til endringer i reglene om tidspunktet for garantistillelse etter bustadsoppføringslova § 12**

OBOS hadde foretrukket en forsikringsordning framfor en garantiordning, da en garantiordning binder kapital og bidrar til å begrense omfanget på boligbyggingen.

Når det gjelder tidspunktet for garantistillelse, så støtter vi forslaget om at hovedregelen fortsatt skal være at garantien må stilles ved avtaleinngåelsen, men at det i avtaler hvor entreprenøren har tatt forbehold som har direkte betydning for igangsetting av byggingen, kan avtales at entreprenørens plikt til å stille garanti først inntre når forbeholdene i avtalen er frafalt, og det er avklart om byggingen skal igangsettes. Vi er således enig med departementet i at det ikke er tilstrekkelig behov for en garanti for oppfylling av avtalen i den perioden det er uavklart hvorvidt byggeprosjektet vil bli iverksatt og gjennomført. Det er positivt at forslaget presiserer hvilke forhold som gir anledning til å utsette garantistillelsen, dvs. forbehold om 1) igangsettingstillatelse, 2) om salg av et visst antall boliger og 3) åpning av byggelån. Vi mener det er tilstrekkelig at unntaksbestemmelsen gjelder de tre nevnte forbeholdene.

Departementets forslag vil særlig ha positiv økonomisk betydning for mindre utbyggere, noe som er bra for konkurransen i markedet. Samtidig er vi opptatt av at forslaget ikke må åpne for økt innslag av useriøse utbyggere og at forbrukerne blir bundet til avtaler som ikke vil bli holdt fra utbyggers side. Vår vurdering er at forslaget balanserer hensynet til forbrukeren og utbyggeren på en rimelig måte, særlig da det presiseres når garantien skal stilles og hvilke forbehold som gjelder ved kjøpet, samt at entreprenøren fortsatt må stille selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som sikkerhet for forbrukernes innbetalte forskudd (§47). Men det er viktig at forbeholdene gjøres svært tydelig for forbrukeren, slik at han/hun er klar over risikoen for at det ikke vil bli bygget, og dermed ikke blir forledet til å foreta økonomiske disposisjoner i fasen før forbeholdene er avklart, som vil ha negative konsekvenser dersom det ikke blir bygging.

Med vennlig hilsen

 **OBOS**  
Daniel Kjørberg Siraj

Konsernsjef