

Justis- og beredskapsdepartementet,
Lovavdelingen

lovavdelingen@jd.dep.no

DERES REF.
SAK 15/7243

VÅR REF.

DATO
13.01.2016

HØRINGSUTTALELSE – Forslag til endringer i reglene om tidspunktet for garantistillelse etter bustadoppføringslova § 12

Selvaag Bolig ASA er et boligutviklingsselskap som styrer verdikjeden fra kjøp av tomt til salg av nøkkelferdige boliger. Selskapet har til enhver tid flere tusen boliger under utvikling, og fokuserer på områdene i og rundt Stor-Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim.

Garantistillelse etter bustadoppføringslova § 12 gjelder for samtlige av selskapets boligprosjekter, og Selvaag Bolig ASA mener at en presisering av regelverket slik den er foreslått vil være en forbedring, sammenlignet med dagens regelverk. Det gis følgende merknader til forslaget:

1. Generelt

I dag presiserer ikke bustl. § 12 når garantien skal stilles. Selvaag Bolig ASA har, i henhold til etablert oppfatning og praksis, lagt til grunn at garanti stilles i forbindelse med at kontrakt inngås med boligkjøper, og alltid før forskudd innbetales til oppgjørsmeglers konto. I nyboligprosjekter tas det regelmessig forbehold for gjennomføring av prosjektet, typisk knyttet til salgsgrad, finansiering og offentlige tillatelser. Som en følge av dette, stilles garanti i svært mange tilfeller før forbeholdene løftes, og før det er avklart om prosjektet gjennomføres.

Selvaag Bolig ASA er positive til at bustl. § 12 endres, slik at det åpnes for at plikten til å stille garanti kan forskyves til forbehold av betydning for gjennomføringen av prosjektet frafalles.

www.selvaagbolig.no

SELVAAG BOLIG ASA

Postadresse
Postboks 13
N-0311 Oslo

Besøksadresse
Silurveien 2
N-0380 Oslo

Tel +47 02224
Fax +47 23 13 70 01
Epost post@selvaagbolig.no

Foretaksreg. NO 992 587 776 MVA
Bankkonto DnB 1503.04.65439
www.selvaagbolig.no

Med en slik regulering vil garantistillelsen først inntre når det er avklart at prosjektet vil gjennomføres.

For utbygger («entreprenøren» iht. bustl.) vil endringen kunne medføre ikke ubetydelige besparelser i kostnadene til garantistillelse, samtidig som vi ikke kan se at boligkjøperens stilling svekkes i særlig grad. Det vises til at dersom utbygger ønsker å få innbetalt forskudd, utbetalt til seg, plikter han fortsatt å stille garanti for hele beløpet iht. bust. § 47. Videre er det vanskelig å se at boligkjøperen påføres noen økt risiko av betydning ved at det eventuelt ikke stilles garanti på 3 % av kjøpesummen i perioden fra kontraktssignering og til forbeholdende frafalles av utbygger. Før byggearbeidene påbegynnes er det ikke aktuelt med noe mangelsansvar. Videre er det tydelig regulert i kontrakten mellom utbygger og boligkjøper i hvilke tilfeller og innen hvilke frister utbygger tar forbehold.

2. Hvilke forbehold bør omfattes av unntaksregelen?

Høringsbrevet nevner salgsgrad og oppnådd byggelån som forbehold som bør omfattes av unntaksregelen. I tillegg nevner forslaget til ordlyd i § 12 andre ledd igangsettingstillatelse. Oppnådd salgsgrad og oppnådd igangsettingstillatelse må med. Etter vår vurdering bør unntaket ikke begrenses kun til byggelån, men omfatte en for utbygger tilfredsstillende finansiering, slik at utbygger også kan ta hensyn til f.eks. belastningen ved tomtelån i denne vurderingen.

3. Garanti skal foreligge før byggestart

Høringsbrevet presiseres at garanti etter bustl. § 12 alltid skal stilles før byggestart. Det bør presiseres om lovgiver her ser for seg at garanti skal foreligge før f.eks. forberedende arbeider som riving igangsettes, eller om det først er når det aktuelle byggeriet igangsettes, f.eks. ved igangsettingstillatelse for det aktuelle byggetrinn.

4. Forholdet til bustl. § 12 siste ledd

Forholdet til bustl. § 12 siste ledd, er ikke kommentert i høringsbrevet. Bustl. § 12 siste ledd lyder:

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

Vi stiller spørsmål ved hvordan denne bestemmelsen skal forstås, sett opp mot den foreslåtte endring. Spørsmålet er om bustl. § 12 siste ledd medfører at det ikke vil være adgang til å innkreve forskudd fra boligkjøper til oppgjørsmeglernes konto før det er stilt garanti etter § 12. For utbygger er innkreving av vederlag på f.eks. 10 % i forbindelse med kontraktsinngåelse en del av finansieringen av prosjektet, da det kan utbetales til utbygger mot garanti etter bustl. § 47, og innbetalingen er også en viktig sikkerhet i tilfeller der boligkjøperne ikke gjør opp for seg senere.

Dersom bustl. § 12 siste ledd medfører at forskudd uansett ikke kan innkreves før garanti etter § 12 er stilt, vil forslaget til endring av § 12 være uten den forventede virkning for utbygger, ettersom garanti etter § 12 så fall uansett må stilles ved kontraktsinngåelse med sikte på å kunne kreve inn forskudd. Det er uttalelser i høringsbrevet som kan tyde på at man ser for seg at det vil være adgang til å kreve inn forskudd uten å stille garanti etter § 12, men den foreslåtte ordlyden i § 12 trekker i motsatt retning. Forholdet bør avklares, fortrinnsvis i selve bestemmelsen.

Med vennlig hilsen

Selvaag Bolig ASA



Erlend Rølles

Juridisk direktør



Karianne Hoffart

Advokat