

10 FEB 2009

BOLIGPRODUSENTE



Justis- og politidepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

JUSTISDEPARTEMENTET	
10 FEB 2009	
SAKSNR.:	200802808
AVDIKT/BEH:	LOV/EP/TFJ
DOKNR.:	29
ARKIVKODE:	

Deres ref. Tore Fjørtoft

Deres brev av

Vår ref. Per Jæger

Dato 6.2.2009

MERKNADER TIL FORSLAG TIL ENDRINGER I BUSTADOPPFØRINGSLOVA

Boligprodusentenes Forening avgir med dette innspill til forslag til endringer i bustadoppføringslova. Merknadene er basert på erfaring med daglig bruk av loven hos våre medlemmer og ikke minst på de erfaringer som foreligger ved arbeidet i Boligtvistnemnda hvor foreningen har sekretariatsfunksjon.

Hovedtrekkene i våre merknader knytter seg til følgende:

- Behov for bedre konkursvern for forbrukere som kjøper ny bolig
- Bedre regulering av videresalg av boliger som ikke er ferdigstilt

Dessuten foreslår vi forslag til endringer vedrørende varsling om fristforlengelse samt behov for klargjøring av tidspunktet for når garanti skal stilles. Det er videre behov for å regulere forbrukerens rett til endring på en annen måte særlig når det gjelder kjøp av leiligheter. Avslutningsvis ber vi om at det må vurderes å pålegge meglere krav til sikkerhetsstillelse som selvskyldnargaranti for innbetalt beløp som hovedregel.

1 FORHOLD TIL ANNET REGELVERK

Boligprodusentene avgir sine merknader under forståelse av at EUs forslag til direktiv om forbrukerrettigheter, COM (2008) 614/3, ikke omfatter salg av fast eiendom slik som regulert i bustadoppføringslova.

2 PRESISERING AV LOVENS FORMÅL, § 1 B.

Boligprodusentenes slutter seg til forslaget fra departementet til bestemmelsen i § 1 b.

§ 1 første ledd bokstav b skal lyde:

b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida, *medrekna avtale om vidaresal av rett etter slik avtale.*

3 RESALG

3.1 VIRKEOMRÅDE

Departementet drøfter lovens virkeområde i forhold til videresalg av bolig som ikke er fullført. Departementets vurdering er at lovens ordlyd i utgangspunktet ikke utelukker videresalgstilfellene. Videre vurderer departementet det slik at det vanskelig kan skilles mellom avtale om kjøp av retten til en bolig og avtale om kjøp av selve boligen, da formålet med avtalen i begge tilfeller er å overføre eiendomsrett til bosted.

For å presisere dette foreslår departementet at lovens § 1 bokstav b skal lyde:

1 b. avtale om rett til fast eiendom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida, medrekna avtale om vidaresal av rett etter slik avtale”

3.2 Videresalg fra næringsdrivende til forbruker

Ved resalg vil kjøper 1 videreselge boligen før den er ferdigstilt til kjøper 2. Kjøper 1 er næringsdrivende og kjøper 2 er forbruker.

I henhold til Bustadoppføringslova § 2, gjelder denne kun for avtaler gjort som ledd i næringsvirksomhet. Når kjøper 1 er næringsdrivende og kjøper 2 er forbruker vil Bustadoppføringslova gjelde i forholdet mellom dem. Dette innebærer at kjøper 1 har de samme forpliktelser overfor kjøper 2 som entreprenøren har overfor kunde 1. Dermed vil kjøper 2 være ansvarlig for garantistillelse og dagbøter for differansen mellom den opprinnelige kjøpesum og det tilleggsvederlag kjøper 1 eventuelt har oppnådd ved salg til kjøper 2

Vi mener dette er en hensiktsmessig regulering av videresalg når den ene part er næringsdrivende og den andre forbruker.

3.3 Videresalg fra forbruker til forbruker

Departementet legger til grunn at i de tilfeller hvor både kjøper 1 og kjøper 2 er forbrukere, faller avtalen om videresalg utenfor virkeområdet til Bustadoppføringsloven. I slike tilfeller synes departementet å legge til grunn at det er avhendingslova som skal gjelde i forholdet mellom dem. Dette er betinget av at boligen er ferdig prosjektert og at forbruker 2 har en begrenset mulighet for å påvirke boligen gjennom sine beslutninger. Omfanget av avhendingslovas bestemmelser er regulert i avhendingslova § 1-1 3. ledd hvor det fremgår:

” Ved samansett avtale som gjeld avhending av fast eiendom saman med oppføring av bygning eller anna yting frå seljaren, gjeld lova berre for avhendingsdelen. Dersom tillegget til avhendinga utgjer ein uvesentleg del, gjeld lova så lang ho høver likevel for heile avtala.”

Hvis oppføring av bygning er en vesentlig del av avtalen, eller forbruker (kjøper 2) kan påvirke boligen i mer betydelig grad, vil ingen av de nevnte lover komme til anvendelse, og det vil være ulovfestede entrepriserettslige regler eller den konkrete avtale, som regulerer forholdet mellom partene.

Departementet foreslår at avhendingslova § 1- første ledd skal lyde:

”Som avhending av fast eiendom reknar ein også avtale om vidaresal av rett etter avtale om avhending av fast eiendom.”

Dette løser imidlertid ikke forholdet til videresalg av uferdige boliger hvor begge parter er forbrukere.

Spørsmålet blir da om det er mer hensiktsmessig å lovregulere de tilfeller hvor, etter dagens regler og det departementet foreslår, verken bustadoppføringslova eller avhendingslova kommer til anvendelse.

Boligprodusentene mener at videresalg fra forbruker til forbruker før boligen er ferdigstilt bør reguleres, men at løsningen ikke er åpenbar. Foreningen tilrår at temaet utredes med sikte på at forholdet reguleres i bustadoppføringslova.

3.4 Kjøper 1 opptrer som næringsdrivende

Et annet forhold som vi ikke kan se er regulert er når kjøper 1 er forbruker, men opptrer på en måte som er sammenliknbar med næringsdrift. Dette kan gjelde ved kjøp av flere leiligheter under ett hvor motivet er næringsliknende omsetning av leilighetene før disse ferdigstilles.

Hvis man legger til grunn at bustadoppføringsloven skal gjelde også for forbrukerselgere, innebærer det i så fall at forbruker 1 (kjøper 1) må stille garanti, og på samme måte som profesjonelle selgere, forholde seg til bustadoppføringslova.

Dette vil føre til styrking av forbrukervernet og klarhet i reglene, men pålegger kjøper 1 et økt ansvar. Det vil frata partene den avtalefrihet som i dag gir mulighet til videresalg med liten risiko for kjøper 1. Denne mekanismen har bidratt til en betydelig overinvestering i markedet for leiligheter. Vi mener hensynet til dagens avtalefrihet må underordnes behovet for et regulert forhold mellom kjøper 1 og kjøper 2 etter bustadoppføringslova.

4 FRIST FOR GARANTISTILLELSE

Tilsyn med meglerforetak gjennomført av Kredittilsynet i løpet av 2008 viser at oppfølging av manglende garantistillelse er et gjennomgående problem. Det er typisk at garanti stilles på et tidspunkt som er for sent under henvisning til tolkning av hva som er tidspunktet for avtaleinngåelse. Revidert lov bør avklare tydeligere frister for tidspunktet når garanti senest skal foreligge.

Boligprodusentene foreslår:

Sikkerhet skal stilles senest ved krav om betaling fra forbruker eller ved oppstart av byggearbeidet.

5 ENDRINGER OG TILLEGGSARBEID

Dagens regler gir forbrukeren rett til å endre kontraktssummen med inntil 15 % etter avtale mellom partene. For salg av bolig med rett til grunn fører denne bestemmelsen til at betydelige deler av kontrakten kan trekkes ut, slik at entreprenøren vil tape store deler av sin forutsatte fortjeneste. For tilfeller som eksempelvis feltutbygging og boligprosjekter, hvor prisen forutsetter en effektiv produksjonsmåte, bør det derfor fastsettes en adgang til å avtale, på kontraktstidspunktet, hvilke deler av kontrakten som kan endres. Dette kan gjennomføres ved at det som vedlegg til kontrakten innarbeides en liste med arbeider som kan endres og hvor det er knyttet priser til de ulike arbeidene.

Boligprodusentene foreslår i tråd med dette følgende endringer:

§ 9 tredje ledd skal lyde:

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir. *Der avtalen omfattar rett til grunn, kan det dessutan avtalast på førehand at endringar berre kan krevjast i samsvar med endringsliste som er ein del av avtalen, og berre fram til ein avtala frist, om ikkje endringa trengst for at forbrukaren skal kunne gjera seg nytte av bustaden.*

6 Fristforlengelse

Det er ønskelig å moderere entreprenørens ubetingede plikt til å kreve fristforlengelse ved forsinkelser, da dagens regel, i nedenstående tilfelle oppfattes som særdeles urimelig og "ulogisk", og således ofte blir "oversett" av spesielt mindre byggmesterfirma som åpenbart forutsetter at lovverkets bestemmelser er fornuftige og forutsigbare. Dette gjelder spesielt i de situasjonene hvor forbrukeren selv tar på seg, og skal stå for egeninnsats, og det faktisk avtales i kontrakt hvor lang tid han har på seg til å få arbeidet gjort. Dagens regelverk krever at entreprenøren, hvis forbrukeren bruker lengre tid enn forutsatt, konkret må fremsette krav om fristforlengelse for overlevering på det tidspunktet han blir klar over at forbrukerens forsinkelse vil medføre forsinkelse for han. Venter han til senere, for eksempel til etter at forbrukeren faktisk ble ferdig, eller til et senere tidspunkt der han innser at overleveringen må utsettes på grunn av forbrukerens forsinkelse, har han mistet sin rett til lengre frist. Det foreligger flere avgjørelser fra Boligtvistnemnda som viser at forbrukere har fått utbetalt dagmulkt på langt over kr 100 000 for flere ukers forsinket ferdigstillelse av egeninnsats, kun med begrunnelse at entreprenøren ikke krevde fristforlengelse umiddelbart da han så at forbrukeren ville bli forsinket. Dette oppleves særdeles urettferdig og urimelig, og bør rettes opp.

Boligprodusentene foreslår følgende endret ordlyd i regelverket:

§11

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging, *eller den andre parten, i hht første ledd pkt b, måtte skjone at senkinga ville føre til eit slikt krav.*

7 GARANTI FOR OPPFYLLING AV AVTALEN

Garanti for riktig oppfyllelse av avtalen er foreslått endret på flere punkt:

- Garantiperioden foreslås utvidet fra 2 til 5 år etter overtagelsen.
- Garantibeløpet foreslås hevet både i byggeperioden og i garantiperioden etter overtagelse.

De foreslåtte tiltakene vil innebære økninger i kostnadsnivået for alle nye boliger og innebærer en obligatorisk forsikringspremie for alle kjøpere av nye boliger. Kostnadsøkningen faller sammen med andre og betydelige kostnadsøkninger på grunn av standardhevning og reguleringer på en rekke områder for nye boliger som skal innføres i den nærmeste tiden. Dette omfatter heving av teknisk standard ved reformert teknisk forskrift, innføring av energimerkeordning, tilpassning til universell utforming samt nye krav til kontroll som ventelig vil pålegge forbrukere ytterligere kostnadsøkninger.

7.1 Garanti fra garantiselskap

Boligprodusentene har vurdert kostnadsøkningen som vil følge av utvidete garantiordninger. Forsikringspremien for garantien vil variere avhengig av bedriftens soliditet. For bedrifter med en god egenkapitalsituasjon tilsvarende kredittvurdering lik fra A til AAA, vil prisen på den garantien som skal stilles øke med en faktor på 3 etter departementets forslag. Garantikostnadene vil være i området 2.000,- til 15.000,-. Det laveste nivået for bedrifter med kredittrating AAA og høyest for bedrifter med A-rating.

7.2 Garanti fra bank

Mange boligbyggere har en anstrengt egenkapitalsituasjon som følge av omfattende etterspørselsvikt i kjølvannet av bankkrisen. Virksomheter som har en dårligere kreditstatus enn A vil ikke kunne regne med å oppnå garanti gjennom garantiselskaper. Disse bedriftene vil måtte søke garantistillelse via bank. Bankene vil kunne yte garanti mot enten tilstrekkelig egenkapital eller mot pantesikkerhet. Dermed vil garantistillelse for disse bedriftene belaste egenkapitalen ved at det må stilles pantesikkerhet for å oppfylle garantikravet. Dette vil øke bedriftens gjeldsgrad og bidra til at mange entreprenører ikke vil kunne få stillet garanti verken gjennom garantiselskap eller bank. I den nåværende situasjonen bør derfor reformer av garantibestemmelsene foretas på områder hvor forbrukerens risiko er størst og på en måte som ikke svekker bedriftenes egenkapital ut over det som er strengt påkrevd. Hvis dette ikke oppnås vil nye garantikrav bidra til at forbrukere rammes av konkurs på grunn av svekket egenkapital hos entreprenørene/boligleverandøren.

Boligprodusentene foreslår derfor at garantier mot konkurs forsterkes og at garantiens størrelse samt garantiens varighet etter overlevering beholdes som etter dagens regler:

I byggeperioden:

- For boliger uten rett til grunn utvides garantien til 12 %
- For boliger med rett til grunn skal garantien være som selvskyldnergaranti for det innbetalte forskuddet, slik det er regulert i § 47. Bestemmelsen om 2 % garanti etter § 12 blir i praksis ikke brukt og kan utgå.

Forslaget innebærer at forsikringen ved konkurs i byggeperioden øker fra 5 til 12 %. Erfaringsfall fra tidligere standardiseringsarbeid ligger til grunn for at garantien er foreslått som 12 % og ikke 10 % som i departementets forslag.

Etter overtagelsen:

- For bolig uten rett til grunn skal garantiperioden ikke overstige 2 år, og garantibeløpet beholdes på dagens nivå lik 3 %.
- For boliger med rett til grunn skal garantiperioden ikke overstige 2 år, og garantibeløpet beholdes på dagens nivå lik 2 %.

Forslag til endringer i lovteksten blir dermed:

§ 12 første og andre ledd skal lyde:

Garantien skal gjelde fram til to år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til tolv prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde for krav som blir gjorde gjeldande i samband med overtakinga, og fram til to år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarar til tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

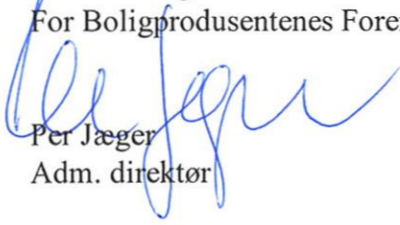
7.3 Meglers garanti

Boligprodusentene mener at det ved betaling til megler skal stilles selvskyldnergaranti uansett om beløpet utbetales til entreprenøren eller ikke. Årsaken til dette er en del eksempler på konkurser hvor det har vært tette bånd mellom bank og megler, og hvor det er foretatt disposisjoner til fordel for banken og til forbrukerens ugunst. Forslaget innebærer følgende endringer i § 47:

§ 47 nytt fjerde ledd skal lyde:

Avtale om betaling til meklar eller annan mellommann skal reknast likt med avtale om betaling til entreprenøren, med unntak for betaling i samband med oppgjør ved heimelsoverføring.

Med vennlig hilsen
For Boligprodusentenes Forening


Per Jæger
Adm. direktør