

Justis- og politidepartementet
Lovadvelinga
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

Oslo, 29.01.2009

FORSLAG TIL ENDRINGAR I BUSTADOPPFØRINGSLOVA OG AVHENDINGSLOVA – SKJERPING AV GARANTIREGLAR OG REGULERING AV VIDARASAL

Det vises til Justis- og politidepartementets høringsnotat av oktober 2008 med høringsfrist 1. februar 2009.

Norges Byggmesterforbund har ca. 1.230 medlemsbedrifter og er i forhold til medlemsantallet, byggenæringens største organisasjon. Medlemsbedriftene har ca. 11.000 ansatte og omsatte i 2008 for ca. 16,7 milliarder kroner. Byggmesterforbundet, med 30 lokallag, representerer derved den største bransjen innenfor byggenæringen knyttet til forbrukermarkedet.

Forbundet er tilsluttet Byggenæringens Landsforbund (BNL) og Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO).

De fleste av forbundets medlemmer utfører oppdrag underlagt bustadoppføringslova. Byggmesterforbundets erfaring er at medlemmenes evne og vilje til å rette mangler, innrømme prisavslag og betale dagmukkt, er meget gode. Det er derfor ytterst sjelden at forbrukerne har måttet fremme krav under entreprenørens garanti. Etter det Byggmesterforbundet kjenner til, har slike krav kun vært aktuelle i de tilfellene entreprenøren har gått konkurs.

For den enkelte forbruker, kan det selvsagt få store økonomiske konsekvenser dersom entreprenøren går konkurs, eller av andre grunner ikke oppfyller kontrakten. Selv om risikoen for å oppleve dette må anses som liten, anser Byggmesterforbundet at det er viktig å sikre disse forbrukerne.

Departementets forslag vil imidlertid medføre økte byggekostnader for alle forbrukere, som inngår avtale om nyoppføring av bolig/fritidshus. Undersøkelser, som Byggmesterforbundet har foretatt, viser at garantikostnadene for disse vil øke 100-300 %, avhengig av garantist og entreprenørens egenkapitalsituasjon.

Kostnadsøkningen vil selvsagt være størst for de entreprenørfirmaene som har dårlig egenkapitalsituasjonen. Enkelte av disse vil dessuten kunne oppleve at de ikke får kjøpt garanti rett og slett fordi garantisten ikke vil ta risikoen for at selskapet overlever de neste 5 årene.

Byggmesterforbundet

Kravet til motgaranti hos entreprenøren vil også bli skjerpet, og noen entreprenører vil sannsynligvis ikke kunne stille den sikkerheten som garantisten krever.

1. ØKNING AV GARANTIBELØPENE

1.1 Økning av garantibeløpene i A-tilfellene og frem til overtakelse

Departementet forslår å øke garantibeløpet fra 5 til 10 % i A-tilfellene frem til overtakelse.

Slik Byggmesterforbundet vurderer det, må departementets forslag sees i sammenheng med forbrukerens andre rettigheter, og sanksjonsmuligheter etter bustadoppføringslova.

Det vises i den forbindelse til forbrukerens rett til å holde tilbake hele eller deler av vederlaget, samt kreve retting og prisavslag, jfr. bustadoppføringslova §§ 31, 32 og 33. Ved forsinkelse kan forbrukerne kreve dagmulkt, jfr. bustadoppføringslova § 18.

Det følger videre av bustadoppføringslova at entreprenøren ikke kan fakturere forskuddsbetaling uten å stille selvskyldnergaranti for beløpet, jfr. bustadoppføringslova § 47

Frem til overtakelse har forbrukeren allerede en rekke sanksjonsmuligheter overfor entreprenøren ifm mangler og forsinkelse. I tillegg kan forbrukeren holde tilbake minst en tiendedel av vederlaget frem til overtakelse, jfr. bustadoppføringslova § 47 c).

Frem til overtakelse, gir disse reglene forbrukeren et meget godt vern mot å lide økonomisk tap i forbindelse med byggeprosjektet.

Dertil må det tas i betraktning at verdien, som tilføres boligen under byggeprosessen normalt er høyere enn det som til enhver tid er fakturert og betalt. Noe som skyldes at entreprenøren fortsetter arbeidet etter hvert som han fakturerer og derfor alltid vil ligge på "forskudd" i forhold til betalingsfristen på siste avdragsfaktura eller regningsnota.

Dessuten åpner bustadoppføringslova for at partene kan avtale høyere garantisum enn det minstesatsen som loven fastsetter.

Tatt i betraktning at de rettigheter og sanksjonsmuligheter, som forbrukeren allerede har etter bustadoppføringslova, samt hensyntatt at krav under entreprenørens selvskyldnergaranti sjelden blir fremmet og da hovedsakelig i forbindelse med konkurs, anser Byggmesterforbundet i utgangspunktet at garantibeløpet ikke bør økes fra 5 til 10 % da byggekostnadene for forbrukerne, totalt sett, blir for store i forhold til hva et fåtall av dem oppnår ved forhøyelsen.

På den annen side vil de økonomiske konsekvensene for de forbrukerne, som opplever at entreprenøren ikke fullfører kontrakten, enten pga av konkurs eller av andre grunner, kunne bli betydelige. Byggmesterforbundet anser at dette hensynet må tillegges stor vekt.

Byggmesterforbundet

Byggmesterforbundet kan heller ikke se noen grunn at forbrukerne skal være dårligere beskyttet enn profesjonelle byggherrer, jfr. NS 8405 og NS 8406 hvor det er fastsatt at entreprenørens skal stille garanti på 10 % av kontraktssummen, med mindre partene avtaler noe annet.

Byggmesterforbundet anser at de to sistenevnte hensyn bør tillegges størst vekt, og er derfor enig i departementets forslag om å øke garantibeløpet i A-tilfellene fra 5 til 10 % frem til overtakelse.

1.2 Økning av garantibeløpet i B-tilfellene frem til overtakelse

Departementet foreslår å øke garantibeløpet fra 2 til 3 % frem til overtakelse.

I de tilfellene avtalen også omfatter rett til grunnen, følger det av bustadoppføringslova § 47 at entreprenøren ikke kan kreve avdrag før forbrukeren har fått overført hjemmel til grunnen, eller entreprenøren har stilt selvskyldnergaranti for innbetalt beløp.

I de tilfellene det avtales at forbrukeren får overført hjemmelen i forbindelse med overtakelse, og kontraktssummen i sin helhet forfaller på dette tidspunktet, er det åpenbart ikke behov for å stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dette fordi forbrukeren ikke har betalt noe som helst, og derfor har hele kontraktssummen til rådighet i forbindelse med eventuelle motkrav mot entreprenøren.

Slik Byggmesterforbundet ser det, vil det heller ikke være behov for garanti etter bustadoppføringslova § 12 selv om entreprenøren i ovennevnte tilfelle, krever avdrag under veis i byggeperioden. Dette som følge av at entreprenøren er forpliktet til å sikre disse avdragene ved selvskyldnergaranti, jfr. bustadoppføringslova § 47.

Når partene derimot avtaler at hjemmelen til eiendommen skal overføres til forbrukeren før avtalt overtakelsestidspunkt, må det imidlertid kreves at entreprenøren stiller garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Uavhengig av ovennevnte, er Byggmesterforbundet enig i forslaget om å øke garantibeløpet fra 2 til 3 % frem til overtakelse.

1.3 Økning av garantibeløpene etter overtakelse

For perioden etter overtakelse foreslår departementet å øke garantibeløpet fra 3 til 5 %, både for avtaler som omfatter rett til grunn, og for de som ikke gjør det.

Å øke garantibeløpet fra 3 til 5 % vil innebære økte byggekostnader for samtlige forbrukere som inngår avtale om nyoppføring av bolig/fritidshus.

Krav som fremmes mot entreprenøren etter overtakelse er knyttet til mangelskrav. Forutsatt at lovens reklamasjonsfrister er overholdt, er vår erfaring at medlemmene utbedrer slike mangler, evt. yter prisavslag. Det er ytterst sjelden at forbrukeren må fremme krav mot våre medlemmers selvskyldnergaranti i forbindelse med krav som fremmes etter overtakelse. Etter det Byggmesterforbundet kjenner til, har det kun skjedd i konkurstilfeller.

Økningen av garantibeløpet vil, omgjort i kroner, selvsagt variere avhengig av størrelsen på vederlaget for boligen/fritidshuset. Uansett vil økningen medføre økte byggekostnader for samtlige forbrukere,

Byggmesterforbundet

som inngår avtale om nyoppføring av bolig/fritidshus, jfr. kommentarene på side 1. På den annen side er det kun et fåtall som vil fremme krav under garantien og få "glede" av økningen. For gjennomsnittet av boliger/fritidshus vil økningen av garantibeløpet dessuten utgjøre et relativt beskjedent kronebeløp.

Byggmesterforbundet anser derfor at kostnadene for forbrukerne ved å øke garantibeløpet fra 3 til 5 % etter overtakelse, er for stor i forhold til det som oppnås. Det må i den forbindelse også tas hensyn til at gjeldende garanti på 3 %, er en minimumssats. Det er derfor fullt mulig å avtale høyere garantibeløp. Er ikke den aktuelle entreprenøren villig til dette, står forbrukeren fritt til å forespørre andre entreprenører.

På bakgrunn av ovennevnte, er Byggmesterforbundet derfor ikke enig i departementets forslag om å øke garantibeløpet økes fra 3 til 5 % etter overtakelse.

1.4 GARANTIPERIODENS LENGDE

Departementet foreslår at garantiperioden forlenges fra 2 til 5 år, både for A- og B-tilfellene.

I begrunnelsen for forslaget anfører departementet blant annet at det er uheldig at forbrukeren står uten garanti i 3 år av reklamasjonstiden. Videre anser departementet at det er en fordel at garantiperioden samsvarer med den absolutte reklamasjonsfristen på 5 år.

Til dette er å si at selv om garantiperioden forlenges til 5 år, slik at den samsvarer med den absolutte reklamasjonsfristen, gir ikke dette i seg selv noen garanti for at forbrukeren vil nå frem med krav under garantien. Dette som en konsekvens av at den alminnelige foreldelsesfristen er 3 år, og at fristen for bygningsmessige mangler regnes fra overtakelse. Mangelskrav mot entreprenøren og garantisten kan derfor være foreldet selv om den absolutte reklamasjonsfristen (og garantiperioden) ikke er utløpt.

Byggmesterforbundet er for øvrig ikke enig i departementets forslag om å forlenge garantiperioden til 5 år.

Dette skyldes at langt de fleste mangler oppdages og påberopes under byggeperioden, eller i forbindelse med overtakelse og 1-års befaringen. Dessuten hører det til sjeldenhetene at forbrukeren fremmer krav i forbindelse med mangler, som han først har oppdaget i perioden 2 til 5 år etter overtakelse. En forlengelse av garantiperioden til 5 år, vil ikke få noen betydning i forhold til disse manglene, men kun representere økte byggekostnader, som forbrukerne økonomisk sett ikke får noen helst glede av.

Videre er det slik at alvorlige bygningsmessige mangler, som for eksempel fuktskader, sjelden oppdages tidligere enn 5 år etter overtakelse. Krav i forbindelse med slik mangler, fremsettes som oftest flere år etter at den absolutte reklamasjonsfristen er utløpt. Å forlenge garantiperioden til 5 år, vil derfor ikke gi forbrukerne noen økt sikkerhet for slike mangler i, men derimot økte byggekostnader.

En forlengelse av garantiperioden til 5 år, vil dessuten innebære en relativt stor risiko for garantistene. Denne risikoen vil garantistene selvsagt kreve ekstra betalt for, både i form av kroner og krav til sikkerhet hos entreprenøren.

I tillegg til ovennevnte, nevnes også partenes adgang til å avtale at garantiperioden skal være lenger enn 2 år.

Byggmesterforbundet

Basert på ovennevnte, anser Byggmesterforbundet at kostnadene ved å forlenge garantiperioden til 5 år er alt for høye i forhold til den økonomiske "gevinsten" forbrukerne vil oppnå ved forlengelsen.

På grunnlag av ovennevnte, er Byggmesterforbundet ikke enig i departementets forslag om å forlenge garantiperioden fra 2 til 5 år.

Slik Byggmesterforbundet vurderer det, kan det imidlertid være et alternativ å forlenge garantiperioden fra 2 til 3 år. I standardkontraktene mellom profesjonelle aktører, er hovedregelen at garantien skal gjelde i 3 år, og det er neppe noen rimelig grunn til at forbrukerne skal stilles dårligere enn de profesjonelle byggherrene.

1.5 Oppsummering

Økning av garantibeløpene frem til overtakelse i A-tilfellene

Byggmesterforbundet er enig i at garantien frem til overtakelse økes fra 5 til 10 % i A-tilfellene.

Økning av garantibeløpene frem til overtakelse i B-tilfellene

Byggmesterforbundet er ikke enig i at entreprenøren i B-tilfellene skal stille sikkerhet etter bustadoppføringslova § 12 i de tilfellene det avtales at hjemmelen skal overføres ved overtakelse og kontraktssummen i sin helhet forfaller til betaling ved overtakelse. Tilsvarende gjelder når det i disse tilfellene er avtalt avdragsbetaling mot selvskyldnerkausjon.

For de tilfellene det avtales at forbrukeren skal få hjemmel til eiendommen før overtakelse er Byggmesterforbundet enig i departementets forslag om å øke garantibeløpet fra 2 til 3 %.

Økning av garantibeløpet etter overtakelse i A- og B-tilfellene

Byggmesterforbundet er ikke enig i departementets forslag om å øke garantibeløpet fra 3 til 5 % etter overtakelse.

Forlengelse av garantiperioden

Byggmesterforbundet er ikke enig i departementets forslag om å forlenge garantiperioden fra 3 til 5 år. Som alternativ foreslår Byggmesterforbundet å forlenge den til 3 år.

2. SPØRSMÅL OM GARANTIEN GJELDER FOR DIREKTEKRAV

Byggmesterforbundet ser det som en stor fordel at det klargjøres i hvilken grad kjøper nr. 2 ved direktekrav, kan nyttiggjøre seg garantien som er stilt etter bustadoppføringslova § 12, og er enig i departementets forslag.

Etter det Byggmesterforbundet har fått opplyst, vil enkelte garantister kreve gebyr for å endre garantien til fordel for kjøper nr. 2. Det bør avklares hvorvidt det er kjøper nr. 1 eller 2, som skal betale kostnadene ved dette.

3. VIDERESALG

Departementet foreslår at det presiseres i hhv bustadoppføringslova og avhendingslova at lovene gjelder for videresalg.

Byggmesterforbundet

Byggmesterforbundet er enig i forslaget og tilføyelsene som foreslås i bustadoppføringslova §1 bokstav b) og avhendingslova § 1-1, første ledd, fjerde punktum.

4. FRISTFORLENGELSE

Departementets høringsnotat omfatter ikke forslag til endringer av bustadoppføringslova § 11, siste ledd. Byggmesterforbundet tillater seg allikevel å foreslå en endring i denne bestemmelsen.

Ordlyden i ovennevnte bestemmelse er følgende:

"Entreprenøren har berre krav på fristforlengelse 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".

Erfaringen viser at denne bestemmelsen har fått helt urimelige konsekvenser for entreprenøren. Det er nærmest slik at man mistenker forbrukerne å spekulere i den for å oppnå prisavslag i forbindelse med sluttoppgjøret. Noen typiske eksempler:

- 1) Under byggeprosessen finner forbrukeren ut at han kan kjøpe kjøkken og innvendig trapp billigere enn det han har avtalt med entreprenøren. Forbrukeren bestemmer seg derfor for å trekke ut kjøkken/innvendig trapp fra entreprenørens leveranse og anskaffe dette selv. I henhold til avtalen skal entreprenøren montere kjøkkenet og den innvendige trappen .

Det tar tid før forbrukeren får bestemt seg for hvilket kjøkken/hvilken trapp han vil ha – og tiden går. Når forbrukeren endelig bestemmer seg og bestiller kjøkken/trapp, viser det seg at det er 6-8 ukers leveringstid. På dette tidspunktet er det imidlertid kun 3 uker frem til avtalt overtakelsestidspunkt.

Det er følgelig ikke mulig for entreprenøren å montere kjøkken/trapp innen dette tidspunktet. Og, uten at kjøkken/innvendig trapp er montert, vil entreprenøren verken få midlertidig brukstillatelse, eller ferdigattest.

- 2) Det er avtalt at forbrukeren skal utføre diverse innvendige arbeider som egeninnsats, for eksempel malerarbeider. Forbrukeren blir ikke ferdig til avtalt tid, hvilket medfører at entreprenøren verken rekker å montere kjøkken eller innvendig trapp før avtalt overtakelsestidspunkt.
- 3) Forbrukeren pålegger entreprenøren tilleggsarbeider kort tid før avtalt overtakelsesdato.

I ovennevnte tilfeller er forbrukerne fullstendig klar over at den forsinkede ferdigstillingen av egeninnsatsarbeidene vil medføre at entreprenøren ikke vil rekke ferdigstille sine kontraktsarbeider til avtalt tid. Entreprenøren krever derfor ikke fristforlengelse etter bustadoppføringslova §11, siste ledd.

Byggmesterforbundet

I forbindelse med sluttoppgjøret fremmer imidlertid forbrukeren krav om dagmulkt med henvisning til § 11, siste ledd. Han viser til at overtakelsesdatoen er oversittet og at entreprenøren har forsømt sin varslingsplikt etter § 11, siste ledd.

Byggmesterforbundet finner det helt urimelig at entreprenøren i ovennevnte tilfeller skal betale dagmulkt. Forbundet foreslår derfor at bestemmelsen i bustadoppføringslova § 11, siste ledd, får følgende tilføyelse:

" , eller forbrukaren måtte skjøne at senkinga ville føre til eit slikt krav"

Med vennlig hilsen
for Norges Byggmesterforbund



Frank Ivar Andersen
Daglig leder



Bente W. Løveid
Advokat