

Justis- og politidepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 OSLO

Dato: 28.01.2009

Vår ref.: 2008/00732 – FJA/RF
Deres ref.: 200802808 EP TFK/mk

Høringsuttalelse - forslag til endringer i boligoppføringsloven og avhendingsloven - skjerping av garantiregler og regulering av videresalg

Det vises til departementets brev 27.10.08 vedlagt høringsnotat med forslag til endringer i boligoppføringsloven og avhendingsloven.

I høringen foreslår departementet å utvide størrelsen og forlenge løpetiden på garantier som entreprenører må stille etter boligoppføringsloven § 12 for oppfølging av sine forpliktelser. Videre foreslås det å endre boligoppføringsloven og avhendingsloven slik at det kommer klart frem at såkalte videresalgskontrakter faller innenfor virkeområdet til disse lovene.

Hovedsynspunkter

Finansnæringens Hovedorganisasjon (FNH):

- legger til grunn at garantibestemmelsen i boligoppføringsloven er et fornuftig vern for forbruker og støtter således forslaget om økte garantibeløp og garantilengder

Vi vil likevel understreke at:

- skjerpede garantiregler generelt vil gi større risiko for garantisten og dermed økte garantipremier
- med lengre garantiperioder vil det i større grad være aktuelt for garantisten å kreve at entreprenøren stiller et kontantdepot som sikkerhet for garantiene
- regulering av videresalg kan få betydning for entreprenørers mulighet til å tilfredsstille krav fra banker om forhåndssalg før finansiering gis

Innledning

Finansnæringen er en viktig støttespiller for byggebransjen både som långiver og som tilbyder av finansielle garantier. Stort sett alle banker og en del forsikringsselskaper tilbyr å stille garantier etter boligoppføringsloven. Finansnæringen vil kunne tilby garantier etter loven uavhengig av garantibeløpets størrelse og lengde. Gjennomgående vil premien være høyere dess større beløp det skal garanteres for og dess lengre garantiperioden er fordi garantistens risiko dermed øker.

FINANSNÆRINGENS HOVEDORGANISASJON

Postadresse/Postal address: P.b. 2473 Solli, 0202 Oslo, Norway. Kontoradresse/ Visiting address: Hansteens gate 2, Oslo
Telefon/Telephone: (+47) 23 28 42 00, E-mail: fnh@fnh.no, web: www.fnh.no. Organisasjonsnr.: Finansnæringens
Hovedorganisasjon: NO 981 423 682, Finansnæringens Servicekontor: NO 969 000 938

Garantistilling etter boligoppføringsloven

Garantireglene i boligoppføringsloven har til formål å sikre forbrukere dekning av eventuelle tap hvis entreprenøren ikke oppfyller sine forpliktelser. Garantibeløpet er fastsatt som ulike prosentsatser av vederlaget. FNH mener det er en fornuftig tilnærming at slikt kontraktsansvar dekkes av garantier.

En positiv effekt av garantireglene er at de bidrar til økt kvalitet på bygningsmassen fordi entreprenøren vil tilstrebe høy kvalitet slik at ikke garantiansvaret utløses. Kostnadene ved garantiene som entreprenøren må stille vil på den annen side slå ut i høyere byggekostnader og dermed dyrere boliger til ugunst for forbruker. Garantien størrelse og lengde må derfor avveies mot dette hensynet.

I følge Boligbyggningslovutvalget har forbrukermyndighetene erfart at dagens regler for garantibeløp og garantilengde i en del tilfeller har gitt for dårlig vern for forbruker, særlig ved store byggefeil eller ved entreprenørens konkurs. Det er på denne bakgrunn departementet foreslår økte garantibeløp og lengre garantiperiode.

FNHs merknader til forslaget om skjerpede garantiregler

FNH støtter departementets forslag om økte garantibeløp og lengre garantilengde med utgangspunkt i forbrukermyndighetenes erfaringer om at det er behov for bedre forbrukervern, men ønsker å knytte følgende kommentarer til forslaget:

- FNH legger til grunn at dagens garantistørrelser og -lengder ikke i tilstrekkelig grad gir forbruker vern ved store byggefeil eller entreprenørs konkurs slik det er opplyst fra forbrukermyndighetene. Det kunne likevel vært ønskelig med noe mer dokumentasjon av omfanget før en tok stilling til skjerpede garantiregler. Dette særlig fordi skjerping av garantireglene vil bidra til høyere byggekostnader, noe som isolert sett vil kunne føre til økte boligpriser. En slik undersøkelse ville også kunne gitt et bilde av hvilket nivå en skal legge seg på når det gjelder garantibeløp og -lengder.
- Departementet opplyser i høringsnotatet at de har vært i kontakt med noen av de største bankene for å forhøre seg om hvilke konsekvenser skjerpede garantiregler vil kunne ha for garantipremien. Bankene opplyser at en økning i garantibeløp på en viss prosent ikke nødvendigvis vil medføre en tilsvarende prosentvis økning i garantipremien. Dersom garantien stilles til en entreprenør som sjelden har reklamasjonssaker vil det ifølge departementets undersøkelser ikke ha nevneverdig betydning for garantipremien, men det kan stille seg annerledes for entreprenører som har dårlig historikk.
- Som nevnt over vil FNH på generelt grunnlag understreke at økte garantibeløp og garantilengder medfører en større risiko for garantisten. Med økt risiko må en forvente at garantipremien vil øke.
- FNH vil også gjøre oppmerksom på at med lengre garantiperioder vil det i større grad være aktuelt for garantisten å kreve at entreprenøren stiller et kontantdepot som sikkerhet for garantiene. For entreprenøren vil dette, i tillegg til økte kostnader til garantien, binde opp likviditet til kontantdepotet.

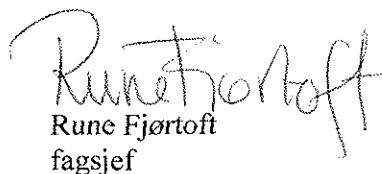
FNHs merknader til forslaget om regulering av videresalg

I følge departementet har forslaget karakter av en avklaring og presisering av gjeldende rett, som vil gi forbrukere og aktørene i eiendomsbransjen lettere grunnlag for å vurdere hvilke regler som gjelder og dermed økt trygghet i omsetningen av boliger både for forbruker og aktørene i eiendomsbransjen.

FNH vil vise til at bankene på generelt grunnlag primært er interessert i at forhåndssalg før finansiering gis er knyttet til konkrete salg til bruker og ikke til investorer. Forslaget har således vår støtte. Forslaget vil trolig innebære at det blir vanskeligere å oppnå tilstrekkelig forhåndssalg fordi avklaringen i lovene vil gjøre det mindre attraktivt for investorer å tegne seg i nybyggingsprosjekt. Dette kan få betydning for entreprenørers mulighet til å tilfredsstille krav fra banker om forhåndssalg før finansiering gis. Dette er likevel en ønsket utvikling i det vi tror at forhåndssalg som ikke involverer investorer vil gi et riktigere bilde av den faktiske etterspørselen etter boliger.

Forslaget vil videre kunne bidra til at det blir både vanskeligere og dyrere å tegne eventuell fulltegningsforsikring fordi forsikringsselskapets risiko for utbetaling vil øke. Ut over dette har vi ingen merknader til forslaget om endringer i boligoppføringsloven og avhendingsloven for å regulere videresalg.

Med vennlig hilsen
Finansnæringens Hovedorganisasjon

A handwritten signature in dark ink, which appears to read 'Rune Fjærtøft'. Below the signature, the name and title are printed.

Rune Fjærtøft
fagsjef