

Justis- og politidepartementet
Lovavdelingen v/Tore Fjørtoft
Postboks 8005 Dep.
0030 OSLO

JUSTISDEPARTEMENTET	
27 JAN 2009	
SAKSNR:	200802808
AVDELING:	LOV/EP/TFJ
DOKNR:	10



Saksbehandler:
Rune Setten
rune.setten@forbrukerradet.no
73 87 44 23

Vår dato: 19.01.2009
Vår referanse: st/2009/278

Deres dato: 27.10.2008

Deres referanse: 200802808 EP TFJ/mk

Høring – forslag til endringer i bustadoppføringslova og avhendingslova – skjerping av garantireglene og regulering av videresalg

Forbrukerrådet viser til høringsbrev av 27.10.08 fra lovavdelingen i Justis- og Politidepartementet med forslag om endringer i lov av 13.juni 1997 nr.43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m (bustadoppføringslova) og lov av 3.juli 1992 om avhending av fast eiendom (avhendingslova).

Forbrukerrådet er positiv til departementets forslag om å øke garantibeløpene. Dette vil utvilsomt sikre forbrukerne på en bedre måte enn hva gjeldende regelverk legger opp til. Selv om dette er et skritt i riktig retning, mener likevel Forbrukerrådet at forslaget ikke i tilstrekkelig grad sikrer forbrukeren i henhold til behovet, og går derfor inn for en høyere prosentsats enn det som er foreslått i høringsnotatet.

Departementets forslag om utvidelse av garantiperioden fra to til fem år vil være sammenfallende med dagens reklamasjonsfrist. Selv om det ikke er foreslått noen endring av reklamasjonsfristen ønsker Forbrukerrådet å påpeke at det etter gjeldende rett er samme reklamasjonsfrist for mangler ved en mobiltelefon som for en bolig. Tatt i betraktning at det er stor forskjell på antatt levetid mellom en mobiltelefon og en bolig, mener vi at en slik regel ikke kan bli stående. I motsetning til kjøp av mobiltelefon er kjøp av bolig en langsiktig investering og gjelder store verdier. I tillegg fremgår det av bygningslovutvalgets utredning i NOU 2005:12 at de fleste alvorlige byggfeil først kommer til syne etter at femårsfristen har utløpt. Det vises også til at det både i Sverige og Danmark gjelder en foreldelsesfrist på ti år. Forbrukerrådet ber derfor departementet utrede nærmere om reklamasjonsfristen i bustadoppføringslova bør utvides. Garantitiden etter bustadoppføringslova § 12 bør i så fall forlenges tilsvarende.

Forbrukerrådet vil legge til at problemet med at det opprettes selskaper som forsvinner straks et byggeprosjekt er fullført, i seg selv er et argument for en utvidet garantiperiode.



Forbrukerrådet
Møre og Romsdal
Nord-Trøndelag
Sør-Trøndelag

Postadresse:
P.b. 671 Sentrum
7407 Trondheim

Besøksadresse:
Dronningens gate 10
7011 Trondheim

Org. nr.:
NO 871 033 382 MVA

trondheim@
forbrukerradet.no
forbrukerportalen.no

Publikumstelefon:
815 58 200
Telefax:
73 51 49 35

Forbrukerrådet er for øvrig skeptisk til at det er anledning til å opprette og nedlegge selskaper på denne måten – hvis dette kun gjøres for å unndra seg ansvar. Myndighetene bør derfor utvikle et system, som gjør det mulig å få en bedre kontroll over aktørene i byggebransjen. Matrikkelen kan være en sentral database, som kan brukes for å registrere hvilke aktører, som er involvert i byggeprosjekter.

Forbrukerrådet er også fornøyd med departementets forslag om en presisering i bustadoppføringslova og avhendingslova om at videresalg omfattes av loven der den første kjøperen er næringsdrivende og videreselger boligen før denne er ferdigstilt. Forslaget innebærer etter vår oppfatning en avklaring av rettsforholdet mellom partene og vil dessuten ha en sunnere virkning for boligmarkedet. Forbrukerrådet har lenge ment at spekulanter på boligmarkedet, særlig vedrørende boliger under oppføring, bidrar til et unødig prispress på boliger og at spekulasjon i dette markedet kan ha store økonomiske og rettslige konsekvenser for den enkelte forbruker.

Fra et forbrukersynspunkt ser vi det som svært gunstig at regelverket klargjøres for denne type virksomhet og vi antar at forslaget bidrar til at det blir mindre attraktivt for spekulanter å engasjere seg i dette markedet. Forbrukerrådet savner imidlertid en drøftelse av hvilke aktører som i denne sammenheng regnes som næringsdrivende.

Endring av garantisatsene

Etter gjeldende regler plikter entreprenøren å stille sikkerhet med henholdsvis fem og tre prosent av kjøpesummen der forbrukeren eier tomten selv (a-tilfellene), og henholdsvis tre og to prosent i de tilfeller hvor entreprenøren også selger tomten (b-tilfellene).

Formålet med garantireglene etter bustadoppføringslova § 12 er å gi forbrukeren beskyttelse for at han/hun får dekket sitt tap der feil og mangler avdekkes, ved forsinkelse eller hvor entreprenøren går konkurs. Undertiden skal også den frivillige ordningen med å tegne ansvarsforsikring etter lovens § 13 samt sikkerhet for forskuddsbetaling etter lovens §47 bidra til å oppfylle samme formål. Behovet for forbrukerens trygghet gjør seg særlig gjeldende i konkurstilfellene og i de tilfellene det avdekkes *alvorlige* feil og mangler. Det er ikke vanlig at det blir avtalt høyere sikkerhetsstillelse enn de minstekrav som stilles etter denne bestemmelsen. Etter Forbrukerrådets mening er det klart at gjeldende satser i § 12 ikke dekker det reelle behovet for beskyttelse som forbrukerne har.

Forbrukerrådet har for øvrig erfaring med at entreprenøren i enkelte tilfeller, til tross for en lovfastsatt plikt til å stille garanti etter bustadoppføringslova §12, ikke fremlegger dokumentasjon overfor forbrukeren på at dette er stilt. Forbrukerrådet mener det bør innføres en kontrollordning i regi av det offentlige for å sikre at entreprenøren stiller sikkerhet i samsvar med bestemmelsen.

Det fremgår av departementets forslag at entreprenøren i a-tilfellene plikter å stille garanti tilsvarende ti prosent av kjøpesummen frem til overtagelsen og deretter med fem prosent etter overtagelsen. I b-tilfellene der kontrakten også omfatter overføring av tomt plikter entreprenøren å stille garanti med tre prosent av kjøpesummen før overtagelsen og deretter med fem prosent. For begge avtaletypene er det foreslått en garantiperiode på fem år i samsvar med reklamasjonsfristen.

Justisdepartementets forslag innebærer en større trygghet for forbrukerne både der entreprenøren går konkurs og/eller i de tilfeller hvor viljen til å innfri sine forpliktelser ikke er tilstede hos entreprenørsiden. Etter vårt syn vil imidlertid den foreslåtte økningen ikke være nok til å dekke de tap forbrukeren kan lide i slike situasjoner. Til sammenligning har Danmark standardavtaler hvor sikkerhetsstillelsen ligger på femten prosent av kontraktsummen (AB92), og i den norske standardavtalen (NS 8405/06) er denne på ti prosent. Selv om de nevnte standardavtaler gjelder i forhold til profesjonelle byggherrer, viser dette at selv en vesentlig økning av garantibeløpet ikke er uforholdsmessig sett i lys av hvilket behov for sikkerhet også en forbruker har. Når man i tillegg vet at forbrukeren ikke har den samme mulighet som den profesjonelle part til å pulverisere tapet, mener Forbrukerrådet at garantibeløpet bør økes ytterligere i forhold til departementets forslag. Vi vil i denne sammenheng legge avgjørende vekt på bygningslovutvalgets uttalelser i NOU 2005:12 som klart gir uttrykk for at en økning av garantibeløpet til femten prosent heller ikke vil være tilstrekkelig.

Forbrukerrådet er oppmerksom på at en større sikkerhetsstillelse kan innebære økte kostnader for entreprenøren gjennom høyere premiekostnader, en kostnad som sannsynligvis forbrukeren selv må bære. Som departementet påpeker er det imidlertid ikke gitt at en økning av garantisummen følges av en tilsvarende økning av byggekostnadene eller boligprisene. Forbrukerrådet ser det uansett slik at fordelene oppveier ulempene da en høyere sikkerhetsstillelse gjør det vanskeligere for useriøse aktører å etablere eller fortsette sin virksomhet. Det vil sannsynligvis også føre til en bedre kvalitet i byggearbeidene.

Det er vanskelig å angi konkret hvor stor garantisummen bør være, men tar man utgangspunkt i bygningslovutvalgets uttalelser mener Forbrukerrådet at dette bør utgjøre den nedre grense for garantiens størrelse. Forbrukerrådets forslag er at prosentsatsen i a-tilfellene økes til minimum femten prosent for krav som gjøres gjeldende før overtagelsen og deretter med ti prosent. Når det gjelder b-tilfellene mener Forbrukerrådet at satsen bør økes tilsvarende til minimum fire eller fem prosent for krav som gjøres gjeldende før overtagelsen. For krav etter overtagelsen mener Forbrukerrådet at b-tilfellene må ligge på samme nivå som i a-tilfellene.

Regulering av videresalg

Som nevnt mener Forbrukerrådet at spekulanter i boligmarkedet bidrar til en unødvendig fordyring av boligprisene. Forbrukerrådet har vært kritiske til aktører som spekulerer i boligmarkedet og mener at dette bidrar til å trekke opp prisene for dem som faktisk har tenkt å bo i boligen. I dag ser vi at spekulantene/investorene har bidratt til *for* stor byggeaktivitet, og dermed et overskuddstilbud i markedet. Vi ser samtidig at når spekulantene trekker seg ut i et fallende marked, fører dette til et større og hurtigere fall enn det ellers ville ha vært. Forbrukerrådet mener at en slik presisering i lovverket er et viktig og nødvendig bidrag for å motvirke store svingninger i boligmarkedet. Når det i tillegg har vært reist tvil om hvilke lovregler som gjelder i slike tilfeller, og at forbrukeren dermed kan komme i fare for å gå glipp av sentrale forbrukerrettigheter, bør denne tvilen ryddes av veien. På denne bakgrunn slutter Forbrukerrådet seg til forslaget om en presisering i bustadoppføringslova og avhendingslova der videresalg blir likestilt med "direktesalg" mellom entreprenør og forbruker.

Scenariet som beskrives i høringsnotatet er følgende: Selgeren (utbygger/entreprenør) inngår avtale med kjøper 1 (videreselger) om oppføring av ny bolig. Kjøper 1 videreselger denne til kjøper 2 (forbrukeren) før boligen ferdigstilles. Spørsmålet som departementet har

reist er om videresalget omfattes av virkeområde for bustadoppføringslova, jamfør formuleringen i lovens § 1, bokstav b, "avtale om rett til fast eigedom med ny eigerbustad".

I den nærmere redegjørelsen fra departementet blir det vist til det "tradisjonelle" synet som bygger på den oppfatning at det kun er kontraktsposisjonen som blir overført av videreselgeren, og at videreselgeren derfor ikke har noen oppfylleelsesplikt overfor forbrukeren, men kun hefter for at kravet er til. Dette har som konsekvens at verken bustadoppføringslova eller avhendingslova kommer til anvendelse i forholdet mellom videreselgeren og forbrukeren, men at dette reguleres henholdsvis av kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven dersom videreselgeren er næringsdrivende.

Forbrukerrådet mener dette synspunktet kan være problematisk sett fra et forbrukerståsted. Mellom profesjonelle aktører kan det fritt avtales om bustadoppføringslovas bestemmelser skal legges til grunn for avtalen eller ikke. Er det avtalt at loven ikke skal gjelde kan forbrukeren stilles i en svært usikker posisjon idet loven da verken kan gjøres gjeldende mot utbygger/entreprenøren eller videreselgeren. Og for det tilfelle at det er avtalt at bustadoppføringslova skal gjelde mellom partene, kan det hende at det fra selgersiden er tatt forbehold om at lovens bestemmelser skal gjelde ved et eventuelt videresalg. I begge tilfeller har forbrukeren uansett ingen sikkerhet for differansen mellom den opprinnelige kontraktsum og den kjøpesum som forbrukeren har gitt for boligen til videreselgeren.

Bustadoppføringslova har dessuten mange regler som ikke fanges opp av forbrukerkjøpsloven eller annen alternativ lovgivning. Foruten garantireglene gjelder dette for eksempel retten til dagmulkt etter §18, reglene for overtakelse og overtakelsesforretning etter §§ 14 og 15 samt forbrukerens rett til å kreve endringer og tillegg i forhold til det som er avtalt etter § 9. Dersom videresalget ikke reguleres av bustadoppføringslova vil forbrukeren gå glipp av rettighetene som disse reglene gir.

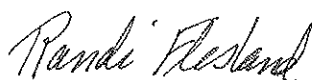
Forbrukerrådet mottar årlig om lag 3000 henvendelser med spørsmål i tilknytning til nyoppføring av bolig. Vår erfaring med videresalg er at de fleste forbrukere oppfatter forholdet slik at det er en *bolig* de kjøper i slike tilfeller, med alle rettigheter dette medfører, og ikke bare en kontraktsposisjon. Problemet med videresalg har vært særlig tydelig i borettslagsprosjekter. For en del borettslag medfører det betydelige utfordringer at så mange kjøpere har spekulert i boligkjøp stikk i strid med brukereierprinsippet som ligger til grunn for borettslagsmodellen. Til tross for at det etter borettslagsloven kun er fysiske personer som kan eie andeler, og hver andelseier bare kan eie *en* andel, har investeringsselskaper fått kjøpe både to og flere andeler på spekulasjon.

Legger man til grunn at det reelt sett dreier seg om en avtale som har til hensikt å overføre eiendomsretten med bolig til forbrukeren, er det gode grunner for at de preseptoriske reglene i bustadoppføringslova skal komme til anvendelse. Forbrukerrådet mener derfor det ikke er i tråd med bustadoppføringslovas formål dersom forbrukeren blir hindret i å benytte sine rettigheter etter denne loven ved videresalg. Likt med departementet mener Forbrukerrådet at salg av kontraktsposisjon må likestilles med salg av bolig. Etter gjeldende rett skal begrepet entreprenør ha en utvidende betydning i den forstand at også avtalepartnere som man normalt vil kalle selgere, omfattes av lovens begrep.

Forbrukerrådet slutter seg derfor til departementets standpunkt med hensyn til tolkningen av virkeområde i bustadoppføringslova § 1.

Øvrige spørsmål

Forbrukerrådet er enig i departementets vurdering av direktekravsregelen i avhendingslova §4-16. De hensyn som gjør seg gjeldende ved videresalg vil etter vårt syn også være avgjørende her. Forbrukerrådet har ingen merknader til selve utformingen av lovforslagene.



Randi Flesland
direktør

Med hilsen
for **Forbrukerrådet**



Roger Helde
regiondirektør