



Justisdepartementet
Lovavdelingen
Postboks 8005 Dep
0030 OSLO

Oslo, 26. januar 2009

Deres ref. _____
Vår ref. 3713-12454/HL

Høring - forslag til endringer i bustadoppføringslova m v

Det vises til høringsbrev av 27.10.2008.

Garantiens størrelse og varighet

Boligbyggelagene NBBL representerer er entreprenører i henhold til bustadoppføringslova, samtidig som forbrukerne er eiere/medlemmer av de boligbyggelagene de kjøper sine boliger fra. NBBL er derfor opptatt av at lovens regler blir balanserte. Vår uttalelse er begrenset til de avtalene som omfattes av bustadoppføringslovas § 1 første ledd bokstav b, da det er disse som gjelder for vår virksomhet.

Intensjonen bak forslaget er god. Isolert sett innebærer en utvidelse av garantiordningene en fordel for forbrukerne. Samlet sett er vi imidlertid av den oppfatningen at ulempene ved den foreslåtte utvidelsene overstiger fordelene fordi det vil føre til en prisøkning for nye boliger. Dette vil være en ulempe for forbrukere så vel som for entreprenører/utbyggere.

En utbygger vil ikke igangsette et nyboligprosjekt med mindre vedkommende får en bestemt fortjeneste. En lovendring som både innebærer en økning i garantiens størrelse og varighet vil føre til økte kostnader for den som er utbygger og følgelig mindre marginer. Dette vil igjen føre til at færre prosjekter blir igangsatt med den konsekvens at prisene på nye boliger øker.

Etter NBBLs oppfatning vil ulempen ved høyere pris på nye boliger overstige den fordelen forbruker får i form av utvidede garantier. Det forligger heller ingen dokumentasjon på at en utvidelse av garantiordningene vil ha noen særlig positiv effekt. Som det fremkommer i høringsutkastet er det ikke dokumentert særskilte problemer med dagens garantiordning. Dette er en erfaring NBBL deler.

I høringsutkastet synes det å være lagt til grunn at utvidelse av garantiordningene ikke vil innebære økte kostnader for entreprenør/utbygger. Etter NBBLs oppfatning vil utvidelsen kunne føre til en betydelig kostnadsøkning. Det er all grunn til å tro at bankene vil ta seg godt betalt for garantier entreprenørene plikter å stille. Videre vil bankene selvsagt ta seg betalt med arbeidet knyttet til garantiene og den risikoen det innebærer å stille selvskyldnerkausjoner på betydelige beløp.

Etter NBBLs oppfatning vil en utvidelse av garantiordningen derfor ha en dobbelt uheldig effekt. Utbygger/entreprenør får økte kostnader samt en reduksjon i aktiviteten, mens

rørbrukerne vil oppleve at nye boliger blir dyrere. Vår klare anbefaling er derfor at en viderefører den gjeldende garantiordningen både når det gjelder størrelse og varighet.

Hvis en garantiordning skal innføres bør garantiens størrelse reduseres for å redusere risikoen for kostnadsøkninger for byggherre/entreprenør så vel som for forbruker. I denne sammenheng foreslår vi at garantien i reklamasjonsperioden er 3 prosent første og andre år, for deretter nedtrappes til 1 prosent for år tre, fire og fem.

Spørsmål om garantien gjelder for direktekrav

Etter NBBLs oppfatninger er det så vidt stor uklarhet om hvorvidt en direktekravskreditor kan nyttiggjøre seg av en garanti som er stilt etter bustadoppføringslovas § 12 at dette med fordel kunne vært presisert i lovteksten.

Videresalg av boliger før ferdigstillelse

NBBL er av den oppfatning at det er hensiktsmessig med en lovregulering av videresalgstilfellene i bustadoppføringslova og avhendingsloven som en følge av den uklarheten som har hersket på området i flere år. Etter vår oppfatning inneholder lovforslaget en grei presisering.

Med vennlig hilsen
AL Norske Boligbyggelags Landsforbund



Thor Eek
Avdelingsdirektør



Henning Lauridsen
Advokat