

Justisdepartementet  
Lovavdelingen  
Postboks 8005 Dep  
0030 Oslo

|                     |            |
|---------------------|------------|
| JUSTISDEPARTEMENTET |            |
| 26 JAN 2009         |            |
| SAKSNR.:            | 200802808  |
| AVOMKODE:           | LOV/EP/TFJ |
| DEK.NR.:            | 7          |
| ARKIVKODE:          |            |



Oslo, 23. januar 2009

Deres ref 200802808 EP TFJ/mk  
Vår ref: Finn Tveter/Bodil Næssvik

**Høring – forslag til endringer i bustadoppføringsloven og avhendingsloven – skjerping av garantiregler og regulering av videresalg**

Det vises til høringsbrev fra Lovavdelingen av 27. oktober 2008

Det er i høringsnotatet foreslått følgende endringer:

- 1) Utvidet garantiansvar for utbygger, endring i buofl § 12
- 2) Videresalg av bolig og fritidsbolig under oppføring skal omfattes av buofl eller avhendingsl.

Norges Eiendomsmeglerforbunds bemerkninger til forslagene:

- 1) Utvidet garantiansvar, buofl § 12

På dette punkt er forslaget to-delt. For det første foreslås det at garantitiden skal utvides fra to til fem år etter overtagelse. For det annet foreslås det at garantiens pålydende skal økes fra 5 til 10 % før overtagelse og fra 3 til 5 % i årene etter overtagelse i A-tilfellene, og fra 2 til 3 % før overtagelse og fra 3 til 5 % etter overtagelse i B-tilfellene.

Norges Eiendomsmeglerforbund har ingen bemerkninger utover at dette medfører økte kostnader som til syvende og sist må dekkes av forbruker. Sett hen til de mange feil og mangler som har vært konstatert i nybygg de senere år, samt det faktum at disse ofte ikke oppdages før det har gått en tid, kan økte kostnader likevel forsvares.

Norges Eiendomsmeglerforbund slutter seg til Justisdepartementets forslag til endringer i buofl § 12 andre og tredje ledd.

2) Videre salg av bolig og fritidsbolig under oppføring reguleres av buofl og avhl.

Forslag til endringer i bustadoppføringsloven § 1 bokstav b) og avhendingsloven § 1-1 første ledd fjerde punktum medfører at videre salg ikke lenger kan skje ved å avtale salg av kontraktsposisjon etter kjøpsloven.

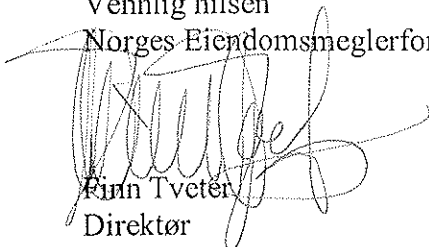
Norges Eiendomsmeglerforbund har ingen innvendinger til at bustadoppføringsloven og avhendingsloven endres slik at det fremgår av lovenes ordlyd at videre salgstilfellene også omfattes. NEF gjør likevel oppmerksom på at i de tilfellene den som videre selger (kjøper nr 1) er en forbruker, vil han etter de foreslåtte endringer få et selvstendig ansvar for oppfyllelse overfor kjøper nr 2, f eks ved at kjøper nr 2 kan gjøre misligholdsbeføyelser etter avhendingsloven gjeldende overfor kjøper nr 1 som følge av at utbygger er forsinket med ferdigstillelse. Kjøper nr 1 vil riktignok ha sine rettigheter i behold i henhold til kontrakt i egen handel med utbygger. Like fullt kan ansvar i kontraktsforhold nr 2 (videre salget) være tungt å bære for en forbruker, risiko for svak økonomi hos utbygger tatt i betraktning. Hensynet til siste kjøper i tilfeller hvor denne er forbruker og kjøper nr 1 er "profesjonell", både hva gjelder eliminering av risiko for økonomisk tap som følge av at merverdi ofte betales før overtagelse og tinglysning av skjøte, samt hva gjelder økt sikkerhet som følge av at han etter forslaget vil ha krav på entreprenørgaranti av hele "sin" kjøpesum, tilsier at det er gode grunner for å slutte seg til endringsforslagene.

Norges Eiendomsmeglerforbund deler ikke fullt ut Lovavdelingens syn på hva som p.t. er gjeldende rett. Under enhver omstendighet tilsier usikkerheten omkring hva som i dag er gjeldende rett at en presisering i lovteksten har noe for seg.

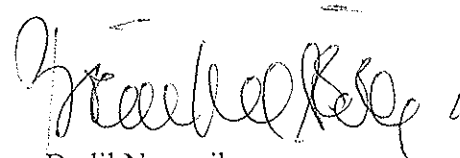
Norges Eiendomsmeglerforbund slutter seg til Justisdepartementets forslag til endringer i buofl § 1 bokstav b) og avhl § 1-1 første ledd fjerde punktum.

Vennlig hilsen

Norges Eiendomsmeglerforbund



Finn Tveter  
Direktør



Bodil Næssvik  
Fagsjef