

Justis og politidepartementet
Lovavdelingen
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

JUSTIS- og POLITIDEPARTEMENTET	
02 FEB 2009	
SAKS NR:	200803808
AVD/KONT/ABN:	LOV/EP/TFJ
DOK. NR:	21
ARKIV NR:	

OBOS
Hovedkontor
Besøksadresse
Hammersborg torg 1
Postadresse
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon 22 86 55 00
Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

Oslo, 28. januar 2009

r:\saker\1996\009100+\s-009100\ 33446.doc

Høringsuttalelse - endringer i bustadoppføringslova og avhendingslova

Vi viser til utsendt høringsnotat vedrørende endringer i bustadoppføringslova og avhendingslova – skjerping av garantiregler og regulering av videresalg.

OBOS er en av de største boligbyggerne i Norge og har de siste årene igangsatt bygging av ca 1000 boliger årlig.

OBOS mener endringsforslagene har gode intensjoner, men mener at kostnader og konsekvenser for byggenæringen er lite utredet. Forslagene bør derfor ikke gjennomføres som foreslått.

Vi vil i det følgende kommentere de enkelte forslag nærmere.

1. Endring av garantibeløpet i bustadoppføringslova § 12

De såkalte b-tilfellene (salg som omfatter grunn og bygg) er mest relevant for OBOS sin virksomhet.

Når det gjelder utvidelse av garantien fra 2 til 3% for krav som oppstår før overtakelse, så kan vi ikke se at det er behov for dette all den tid forbrukeren i forbindelse med overtakelse har anledning til å holde tilbake vederlag til dekning for eventuelle feil og mangler som konstateres. Eventuell forskuddsbetaling skal også sikres gjennom egen forskuddsgaranti som dekker det fulle og hele beløp. Skulle det bli avdekket vesentlige mangler før overtakelse som entreprenøren ikke retter før overtakelse, vil også forbrukeren ha adgang til både avbestilling og heving av avtalen. Forslaget synes således lite gjennomtenkt hva gjelder kontrakter for salg som omfatter grunn og bygg. Vi mener at dagens ordning bør beholdes.

OBOS mener at dagens ordning i all hovedsak fungerer tilfredsstillende hva gjelder garantibeløpets størrelse og krav oppstått etter overtakelse.. Selvsagt kan det være

enkelttilfeller der kjøpere lider tap som følge av at utbygger går konkurs og det ikke er dekning nok under 3% garantiene. Men vi mener at en økning av garantien fra 3% til 5% etter overtakelse i et samfunnsøkonomisk perspektiv vil være til mer skade enn gagn.

Vi frykter at en 5 % garanti vil medføre en vesentlig og urimelig økonomisk belastning for utbyggerne. Selve kostnaden til garantipremie må forventes å øke, men dette er i den store sammenhengen mindre beløp. OBOS er mest bekymret for den kapitalbinding som ligger en slik økt garantistillelse. Praksis hos finansinstitusjonene i dag er at man krever back to back sikkerhetsstillelse i form av pantesikkerhet eller kontantdepoter. Dette har en kostnadsside både i forhold til finansierungsstruktur (økt krav til egenkapital/økte finanskostnader) og likviditet i prosjektene som vi ikke kan se er vurdert i høringsnotatet i det hele tatt. Her fokuseres kun på garantipremiene

Dette er spesielt alvorlig i en tid der virksomheten innen bygg og anlegg er i ferd med å stoppe opp og finansiering av nye prosjekter er svært vanskelig å oppnå. Ved å skape enda større finansielle barrierer frykter vi at flere prosjekter ikke vil komme i gang. Dette gjelder både hos de store boligutbyggerne, men ikke minst hos mindre utbyggere som er svært viktige for boligbyggingen i småhusområder i både de større byene og distriktene. Selv om endringen kan synes liten isolert sett, så vet vi av erfaring at marginene over tid er små i denne bransjen. Dersom staten nå ved reguleringer innfører nye barrierer, vil dette uten tvil føre til at arbeidsledigheten øker innenfor byggesektoren.

OBOS mener derfor at dagens 3% for krav etter overtakelse må beholdes.

2. Økning av garantitiden fra 2 til 5 år

OBOS mener også at en økning av garantitiden fra 2 til 5 år etter ferdigstillelse vil være svært uheldig i forhold til å sikre en bærekraftig økonomi for byggebransjen, se argumentasjonen i pkt 1 over.

Dersom kapitalbindingsperioden utvides med en så lang periode innebærer det en ytterligere finansierungsbarriere for aktørene i bransjen da det vil stilles helt andre krav til egenkapital og arbeidskapital for å kunne møte bankenes krav til sikkerhet for garantiene som stilles. For mange av de små aktørene vil det i praksis bety kroken på døren, og for de større aktørene innebærer det at man vil måtte stille høyere krav til lønnsomhet i prosjektene for å forsvare kapitalbindingen. Regningen for redusert konkurranse, redusert aktivitet og høyere prosjektkostnader bæres da til slutt av forbrukerne som regelverket er ment å verne.

Derfor bør garantitiden i utgangspunktet ikke økes.

Dersom regjeringen likevel skulle komme til at garantitiden bør utvides, så vil en logisk utvidelse innebære at garantitiden blir 3 år. Fristen vil da henge sammen med den alminnelige foreldelsesfrist i foreldelseslovens § 2 på 3 år. Dersom garantitiden og den alminnelige foreldelsesfristen er den samme, dvs 3 år, vil det bidra til en forenkling for alle impliserte parter og kanskje også bidra til en raskere utbedring/avklaring av reklamasjoner.

3. Omfattes direktekrav av garanti etter bustadoppføringslova § 12

OBOS mener at det vil være positivt for forbrukervernet om det presiseres i bustadoppføringslova at garantien også omfatter direktekrav, dvs situasjoner der boligen blir overdratt til ny kjøper i garantitiden og denne nye kjøperen ønsker å reise krav direkte mot entreprenøren. Dagens standard garantiformularer forutsetter ofte at garantisten samtykker til transport for at garantien skal være gyldig for ny kjøper. Dette er et forhold som både selgere, meglere og kjøpere ofte glemmer, hvilket medfører at garantisten og utbygger nekter for at reklamasjoner fra ny kjøper er omfattet av garantiansvaret.

4. Regulering av videresalg

OBOS mener at det både for seriøse utbyggere, eiendomsmeglere og forbrukerne er viktig med klare og tydelige regler. På denne bakgrunn har vi intet å bemerke til at det nå presiseres i bustadoppføringslova og avhendingslova at videresalg av kontraktsposisjoner m.v omfattes av disse lovene.

5. Oppsummering

OBOS mener at verken beløpsgrensene eller garantitiden etter bustadoppføringslova bør økes.

Vi mener at den kapitalbinding som ligger i forslaget fra departementet vil medføre at de finansielle barrierene for aktører i byggebransjen vil øke med press på både egenkapital og arbeidskapital hos aktørene. Dette grunnet bankenes underliggende krav til sikkerhet fra garantidebitor for sine forpliktelser. OBOS tror at dette vil føre til stans hos flere aktører og at byggeaktiviteten for øvrig vil bremse opp med økende ledighet i byggebransjen som konsekvens. Vi tror dette er feil medisin på feil tid nå i en tid der byggebransjen allerede sliter med at det er full stopp i igangsetting av ny boligprosjekter. Redusert aktivitet og økte kostnader vil til syvende og sist også innebære dyrere boliger for forbrukerne.

Skulle man komme til at forbrukervernet likevel må styrkes noe, er en utvidelse av garantitiden til 3 år slik at den samsvarer med den alminnelige foreldelsesfrist etter foreldelseslovens § 2 å foretrekke da det gir en logisk sammenheng mellom det kontraktsrettslige ansvar og de fordringsrettslige aspekter. Beløpsgrensene bør i alle tilfelle ikke økes.

OBOS vil også peke på at det er viktig å presisere i bustadoppføringslova at direktekrav er omfattet av garantien. Videre støttes initiativet om at videresalgsavtalene nå gis en lovmessig forankring i bustadoppføringslova/avhendingslova.

Med vennlig hilsen

OBOS



Martin Mæland
Adm.direktør