



Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling

Justis- og politidepartementet
Postboks 8005 Dep
Akersgata 42
0030 OSLO

JUSTISDEPARTEMENTET	
21 JAN 2009	
SAKSNR.:	200802808
AVD/SON/DEH:	LOV/EP/TFJ
DOK.NR.	5
ARKIVKODE:	

Dato: 21.01.2009

Deres ref:
200802808 EP TFJ/mk

Vår ref (saksnr):
200804536-8

Saksbeh:
Ingrid Therese Hopso, 23 46 14 99

Arkivkode:
371

**HØRINGSUTTALELSE –
FORSLAG TIL ENDRINGER I BUSTEDOPPFØRINGSLOVEN OG AVHENDINGS-
LOVEN, SKJERPING AV GARANTIREGLER OG REGULERING AV VIDERESALG**

Det vises til Justisdepartementets oversendelse av 27.10.2008 vedrørende endringer i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringsloven) og lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingsloven). Oslo kommune er ikke oppnevnt høringsinstans, men har i kraft av sin rolle som pådriver innen boligutvikling ønsket å inngi sine bemerkninger til forslaget. Byråd for byutvikling avgir etter delegert fullmakt følgende høringsuttalelse.

Innledende bemerkninger

Oslo kommune driver i liten eller ingen grad selv med oppføring av nye boliger for salg til forbrukere.

Bustadsoppføringsloven, som regulerer forholdet mellom entreprenør og forbruker, vil derfor i liten grad berøre kommunens virksomhet direkte. Det kan tenkes at kommunen i enkeltstående tilfeller faller inn under virkeområdet til bustadsoppføringsloven som entreprenør/kjøper, men det er lite sannsynlig at kommunen vil investere i boligprosjekter for å selge seg ut før de er ferdigstilte. Avhendingsloven gjelder for kommunen.

Forslagene til endringer i bustadsoppføringsloven og avhendingsloven i forbindelse med oppføring av nye boliger og salg av slike, får dermed i liten grad direkte betydning for kommunens virksomhet.

Indirekte er imidlertid Oslo kommune involvert i boligutbyggingen, gjennom at kommunen regulerer og selger eiendom som skal benyttes til boligbygging. I tillegg samarbeider Oslo kommune med private aktører om større utbyggingsprosjekter. Dessuten har kommunen i kraft av plan- og bygningsloven myndighet med hensyn til utvikling og planlegging av byen.

Oslo by er i sterk vekst og behovet for nye boliger er stort. Det er derfor i kommunens interesse at lovgivningen medvirker til at byggingen og omsetningen av boliger skjer på en trygg måte og at kvaliteten på de nye boligene blir best mulig. På den annen side er det viktig at lovverket ikke bidrar til vanskeliggjøring av utvikling av byen.

Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

På denne bakgrunn ønsker Oslo kommune å gi sine kommentarer til de foreslåtte endringer i høringsnotatet.

Bemerkninger til høringsnotatets pkt. 2

Pkt. 2.4 Endring av garantibeløp i bustadoppføringslovens § 12

Departementet ber om høringsinstansenes syn på hvor store garantibeløpene i bustadoppføringslovens § 12 bør være.

Oslo kommune mener på generelt grunnlag at det er positivt med endringer i regelverket som sikrer forbrukerinteresser og indirekte bidrar til økt kvalitet i byggeprosjekter.

Generelt synes det fornuftig med en økning som nå foreslås for at garantiene skal oppleves som reelle for forbrukerne, og dekke det vesentligste av feil og forsinkelser garantien har til hensikt å dekke.

Det er avdekket betydelige feil og mangler ved nybygg de seneste årene. Det anses fra Oslo kommunes side som positivt dersom økningen av garantibeløp – og dermed entreprenørens premie og ansvar – kan ha en effekt i form av økt kvalitet i prosjektene.

For oppføringsavtaler antas en garanti på ti prosent i mange tilfeller å samsvare med det første innskuddet boligkjøpere betaler ved kontraktsinngåelse, og dermed fremstå som en god sikkerhet i det tilfelle at utbygger går konkurs eller er i slik økonomisk situasjon at prosjektet ikke kommer i gang eller stanser tidlig.

Oslo kommune har ikke noen eksakt oppfatning av hvor store garantiene bør være. Fra kommunens side understrekes at det er viktig at garantibeløpene er riktige med hensyn til å oppnå de ønskede virkninger, og at endringene ikke medfører så store kostnader for entreprenørene – og i siste instans også forbrukerne – at de negative effektene blir fremtredende.

Pkt. 2.5 Endring av garantiperioden

Departementet ønsker høringsinstansenes syn på om garantiperioden i bustadoppføringslovens § 12 bør utvides, og i så tilfelle hvor lang garantiperioden bør være.

Oslo kommune mener som et utgangspunkt at det er hensiktsmessig å harmonisere regler som helt eller delvis har samme formål. Et regelverk der garantitiden etter overtagelse er i samsvar med avhendingslovens absolutte reklamasjonsfrist på fem år fremstår derfor som fornuftig både i et retts teknisk perspektiv og ut fra et forbrukersynspunkt.

Det er imidlertid i høringsnotatet redegjort for at den aller vesentligste andelen av forhold som dekkes under garantier etter bustadoppføringslovens § 12, blir avdekket og meldt i forbindelse med overtakelse, eller kort tid etter denne. I lys av dette mener Oslo kommune at en utvidelse av garantiperioden bør ses i sammenheng med hvor mye dette vil innebære i økte kostnader. Dersom kostnadsøkningen i forbindelse med slik økning vurderes å være betydelig, bør en likevel vurdere å holde fast ved samme garantiperiode som i dag.

Pkt. 2.6 Spørsmål om garantien gjelder for direktekrav

Departementet ønsker tilbakemelding på om det er behov for å klargjøre i hvilken grad direktekravsdebitor C kan nyttiggjøre seg en garanti som er stilt etter bustadoppføringslovens § 12. Oslo kommune er enig i departementets vurderinger knyttet til dette spørsmålet, og mener en presisering av forholdet er ønskelig og nødvendig.

Entreprenøren og garantisten har kalkulert med et ansvar for en gitt periode. Entreprenør og garantist vil økonomisk sett ikke komme i noen annen situasjon dersom kravet fremmes av C. Ansvar et etter garantien bør derfor følge boligen, uavhengig av hvem som er eier.

Formålet med bustadoppføringsloven er først og fremst å sikre forbrukeren, og hensynet til forutberegnelighet gjør at det ikke bør foreligge tvil om hvorvidt forbruker C kan gjøre garantien gjeldende mot garantisten.

Bemerkninger til høringsnotatets pkt. 3

Departementet ønsker høringsinstansenes syn på om det er ønskelig med uttrykkelige uttalelser om videresalgstilfellene i bustadoppføringsloven og avhendingsloven. Det inviteres til å komme med synspunkter til forslaget til lovendringer.

Oslo kommune er enig i de vurderinger departementet gjør i tilknytning til at det ikke er noen rimelig grunn til å skille mellom salg av bolig og salg av rett til bolig hva angår bestemmelsene i bustadoppføringsloven og avhendingsloven.

Forutberegnelighet er svært viktig i forbrukerperspektiv og en presisering av at videresalgstilfellene omfattes av bustadoppføringsloven og avhendingsloven anses fornuftig og nødvendig. Med de presiseringer som foreslås vil en unngå den uheldige konsekvens at opprinnelig kjøpers rettsetterfølger dels mister sitt vern som forbruker. Faren for at antallet investorer som går inn i nyboligprosjekter reduseres, må være underordnet de øvrige hensynene som blir ivarettatt ved presiseringene.

Avsluttende bemerkninger

Oslo kommune mener at det er viktig med beskyttelse av forbrukere i lovgivningen, samtidig som det er av betydning at ikke byggekostnader blir for høye. Dersom en utvidelse av garantisystemet i bustadoppføringslova blir kostbart, mener kommunen at det på nytt bør vurderes forsikrings/fondsordninger tilsvarende systemene i Sverige og Danmark. Slike ordninger kan gi lavere utgifter for den enkelte aktør fordi ansvaret pulveriseres, samtidig som dekningen for forbrukeren kan bli bedre. Den norske garantiordningen avhjelper i liten grad eventuelle vesentlige mangler som oppdages når entreprenøren ikke lenger er søkegod.

Med hilsen

Merete Agerbak-Jensen
byråd for byutvikling

Godkjent og ekspedert elektronisk