

Dokumenttype NOU 1993:20 **Dokumentdato** 1993-05-01

Tittel Kjøp av ny bustad
Utvalgsnavn Forbrukarentreprisutvalet
Utvalgsleder Lilleholt, Kåre
Utgiver Justisdepartementet
Oppnevnt 1988-06-28 **Sider** 68
Note Delutredning nr.1: NOU 1992:9
Kapittel 1 Innleiing
 1.4 Samandrag av tilrådinga
 1.4.2 Verkeområdet m.m
 1.4.3 Ytinga frå seljaren
 1.4.4 Manglar ved ytinga
 1.4.5 Forseinking på seljarens side
 1.4.6 Forbrukarens yting
 1.4.7 Avbestilling
 1.4.8 Forseinking på forbrukarens side
 Langvarig avbrot

1.4 Samandrag av tilrådinga

1.4.1 Verkeområde m.m.

Utvalet gjer framlegg om at utkastet i NOU 1992:9 til lov om entrepriseavtalar med forbrukar blir utvida til å omfatte avtalar med forbrukar om kjøp av ny bustad. Lengst råd skal det gjelde same reglar for entreprisetilfella og kjøpstilfella. Som kjøp av ny bustad skal reknast kjøp av nyoppført bustad som på avtaletida ikkje har vore i bruk som bustad i meir enn eitt år. Vidare skal reguleringa omfatte kjøp av bustad som enno ikkje er oppført. Avtalar om oppføring av bustad på forbrukarens eigeom skal som hovudregel reknast som entreprise, men dersom avtalen omfattar det hovudsaklege av planlegging og oppføring av bustaden, og avtalen om bustaden er eit vilkår for avtale om rett til grunnen, skal avtalen om bustaden reknast som kjøp.

Utkastet gjeld ikkje for den kooperative bustadbygginga gjennom bustadbyggjelag.

Er det gjort avtale med nokon annan enn seljaren av bustaden om rett til grunnen, gjeld avhendingslova eller tomtefestelova for den avtalen. Elles gjer utvalet framlegg om at avhendingslova ikkje skal gjelde for avtalar om kjøp av ny bustad.

1.4.2 Ytinga frå seljaren

Utvalet gjer framlegg om at føresegnene om entreprenørens yting i entreprisedelen av utkastet skal gjelde tilsvarande for avtalen mellom forbrukaren og seljaren av ny bustad. Dette inneber mellom anna at seljaren må gje trygdi form av garanti for rett oppfyljing av avtalen. Vidare skal det gjelde føresegn om krav på tilleggsfristsom i entrepriseforhold, og føresegnene om overtakingsskal vera dei same for entreprise og kjøp. Reglane om forbrukarens krav på endringar og tilleggsarbeidskal berre gjelde dersom bustaden ikkje var fullført på avtaletida.

Utvalet gjer framlegg om endring av utkastet i NOU 1992:9 slik at overtakinga, og ikkje fullføringa, blir det viktigaste

skjeringspunktet i høve til forseinkingsreglane både for entreprise og kjøp.

1.4.3 Manglar ved ytinga

Det blir gjort framlegg om at dei entrepriserettslege føresegnene om manglar skal gjelde tilsvarande for kjøpstilfella. Dette tyder mellom anna at seljaren får same plikt til å rette manglar som ein entreprenør har. Hevingpå grunn av mangel skal som hovudregel gjennomførast etter kjøpsrettslege prinsipp, slik at forbrukaren slepp å overta bustad eller tomt. Men forbrukaren skal kunne velje å gjennomføre hevinga etter same reglar som i entrepriseforhold. Han kan da krevje å få overta eigedommen og få bustaden fullført ved hjelp av andre enn seljaren. Ligg det føre samanknytte avtalar om oppføring av bustad og rett til grunnen, kan forbrukaren heve avtalen om rett til grunnen g dersom han vil heve avtalen om bustaden utan å ta over bustaden. Likeins kan avtalen om bustaden hevast dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Reglane om krav mot tidlegare avtaleleddskal vera dei same for entreprise og kjøp.

1.4.4 Forseinking på seljarens side

Føresegnene om forseinking i entreprisedelen skal gjelde tilsvarande for avtalen mellom forbrukaren og seljaren. Dette inneber mellom anna at forbrukaren kan krevje dagmulkt på grunn av forseinka overtaking. Forbrukaren skal på same måte som i mangelstilfella kunne velje mellom heving etter kjøpsrettslege prinsipp og heving etter entreprisereglane. Er avtalar om rett til grunnen og om oppføring av bustad knytte saman, skal forbrukaren kunne heve begge avtalane dersom den eine av dei blir vesentleg mishalden.

1.4.5 Forbrukarens yting

Reglane om forbrukarens yting skal lengst råd vera dei same i entreprisetilfella og kjøpstilfella. Det tyder mellom anna at dei entrepriserettslege føresegnene om tilleggsvederlag skal gjelde for avtalen med seljaren. Før forbrukaren har fått overført heimelen til eigedommen, kan seljaren berre krevje forskotmot garanti frå finansinstitusjon. Er delar av vederlaget omtvista, skal forbrukaren kunne overta bustaden og krevje overført heimelen mot deponeringav den omtvista summen.

1.4.6 Avbestilling

Utvalet gjer framlegg om at reglane om avbestilling i kjøpstilfella mest mogleg skal svara til reglane for entreprise. Det inneber mellom anna at arbeidet med oppføring av bustaden ikkje utan vidare kan halde fram dersom forbrukaren avbestiller. Hovudregelen er at seljaren skal haldast skadeslaus ved avbestilling, men i særlege tilfelle kan forbrukaren avbestille mot ein viss reduksjon i oppgjeret. I tilfelle med samansette avtalar skal forbrukaren kunne avbestille avtale om rett til grunnen g dersom han avbestiller bustaden.

1.4.7 Forseinking på forbrukarens side

Føresegnene i entreprisedelen av utkastet om forbrukarens mishald skal gjelde tilsvarande for avtalen mellom forbrukaren og seljaren. Det tyder mellom anna at arbeidet med bustaden etter nærare reglar kan stansastdersom forbrukaren ikkje betaler i tide. Gjeld det samansette avtalar, kan seljaren ved hevingpå grunn av forbrukarens mishald krevje at forbrukaren

gjev frå seg retten til grunnen g.

1.4.8 Langvarig avbrot

Utvalet gjer framlegg om at kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet med bustaden i minst tre månader må avbrytast eller ikkje kan koma i gang på grunn av omstende som ligg utafor seljarens og forbrukarens kontroll. Det same skal gjelde ved tilsvarande utsetjing med overtaking heimelsoverføring.
