

Justisdepartementet, Lovavdelinga
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

Vår ref: RPU2009/001
Vår dato: 27.01.09
Deres ref: 200802808 EP TFJ/mk
Deres dato: 27.10.08

Høringsnotat - Forslag til endringer i bustadoppføringslova og avhendingslova - skjerpning av garantiregler og regulering av videresalg

Det vises til høringsnotat fra departementet, datert 27.10.08.

Jussformidlingen støtter i det vesentlige departementets forslag. Nedenfor følger våre merknader til de enkelte av forslagene.

Uttalelsen er også sendt til følgende e-postadresse: tore.fjortoft@jd.dep.no

Punkt 2.4 Endring av garantibeløpa i bustadoppføringslova § 12

Hovedformålet bak garantiregelen i bustadoppføringslova § 12 er at forbrukerne skal ha en reell mulighet til å få dekt sine tap, og Jussformidlingen er av den oppfatning at dette bør tillegges særlig vekt i forhold til hvilken andel garantisummen bør utgjøre av kjøpesummen. Dette taler for at garantisummen bør være høyere enn det departementet foreslår.

Garantiordningen omfatter imidlertid vidt forskjellige tilfeller, fra oppføring av store boligkompleks til mindre eneboliger. Kostnadene ved å bygge de forskjellige typetilfellene, kan være varierende. En drastisk økning av garantisummen vil kunne føre til at det blir vesentlig større garantier ved utbygging av større byggeprosjekter. Sett i sammenheng med de økonomiske nedgangstider, spesielt i byggebransjen, vil en større økning enn den som er foreslått kunne virke hemmende i prosessen med å få markedet i gang igjen. Byggebransjen vil kunne vegre seg for å sette i gang større prosjekter, samt at en høyere garantisum kan føre til at det blir vanskeligere for små aktører å etablere seg i markedet. Dette bør tale for at garantisummen ikke blir økt mer enn det som er foreslått for både tilfelle a og b.

Jussformidlingen er av den oppfatning at man bør ha en garantiordning som kan fungere i oppgangstider, men at den også bør ivareta forbrukernes rettigheter i tiltrekkelig grad i

økonomiske nedgangstider. Jussformidlingen har gjennom vårt arbeid sett en økning av konkurstilfeller hos mindre byggefirma, og ser at forbrukeren har et klart behov for større vern i slike tilfeller. Dette taler derfor for at garantisummen kan økes mer enn det som er foreslått.

Kjøp av andelsleilighet i borettslag, hvor bygningen ikke er ferdigstilt på salgstidspunktet, er omfattet buofl. Ofte vil kjøpesummen for en slik andelsleilighet være lav, og fellesgjelden være høy. Dette er en lett måte å finansiere salg for entreprenører. Som følge av den lave kjøpesummen, vil garantisummen bli tilsvarende lav, noe som reduserer formålet bak garantireglene. For eksempel vil en kjøpesum på kr 500 000,- i typetilfelle a (10 prosent før overtakelse, fem etter overtakelse), kun ha en garantisum på kr 50 000,- før overtakelse, og kr 25 000,- etter overtakelse. Ved større mangler, vil man risikere at disse summene ikke dekker skadene økonomisk fullt ut. Av hensyn til andelseiere i borettslag, bør en kanskje øke prosentene mer enn det departementet foreslår. For øvrig vil vi bemerke at det for dette typetilfellet er behov for en særregulering.

Dersom økningen blir for moderat, vil det kunne føre til at like mange tilfeller som før blir tatt inn for retten. Det er etter Jussformidlingens oppfatning ønskelig at en økning av garantisummen også bør redusere antallet saker som blir tatt inn for retten, i tillegg til å ivareta forbrukernes rettigheter. Økningen som er foreslått, kan av den grunn være for lav.

Det er imidlertid vanskelig å forutse konsekvensene av en slik økning, og vi mener av den grunn at en større økning enn det departementet har foreslått kan være risikabel. Etter dette er vi enige med departementet med de økninger som er foreslått.

Punkt 2.5 Endring av garantiperioden fra to til fem år

En økning av garantiperioden fra to til fem år, vil etter Jussformidlingens oppfatning kunne medføre at man i større grad unngår at selger velger hvilken lov salgobjektet omfattes av. Økningen vil på den måten være en bidragsyter til å redusere antallet konflikter ved salg av eiendommer. Jussformidlingen stiller seg av den grunn bak departementets forslag om å utvide garantiperioden fra to til fem år.

Punkt 2.6 Spørsmål om garantien gjelder for direktekrav

Jussformidlingen er enige med departementet om at buofl. § 12 sin ordlyd omfatter forholdet A – B – C. Likeledes vil § 3 verne C.

Punkt 2.7 Økonomiske og administrative konsekvenser

En utvidelse av garantien hva gjelder både prosent av kjøpesum og tid, vil etter Jussformidlingens oppfatning kunne bidra til at det blir vanskeligere for små entreprenører å starte opp. En effekt av dette er at markedet kan bli styrt av store aktører, som kan føre til at det blir dyrere for forbrukerne å kjøpe tjenester av disse, som følge av manglende konkurranse. Sett i sammenheng med økonomiske nedgangstider, kan en slik utvidelse av garantien medføre at byggebransjen vil bruke lengre tid på å komme seg på fote.


Til tross for dette, mener Jussformidlingen, i likhet med departementet, at bestemmelsens formål om å verne forbrukerne mot tap bør veie tyngre enn hensynet til entreprenørene. Særlig som følge av entreprenørenes mulighet til å pulverisere tapet sitt gjennom sin egen drift.

Punkt 3. Viderealg av bustader i bustadsprosjekt før ferdigstilling – forslag til endringer i bustadoppføringslova og avhendingslova

Departementet ønsker å vite om det er ønskelig med en uttrykkelig regel om viderealgstilfellene i bustadoppføringslova og avhendingslova. Jussformidlingen har ingenting å utsette på utformingen av lovforslaget, og vil i den sammenheng bemerke at ordlyden gir lite rom for tvil om hva som er tilsiktet.

Endelig er det vår oppfatning at det er svært ønskelig at viderealgstilfellene blir uttrykkelig regulert, og vi tror dette i stor grad vil styrke forbrukernes stilling.

Med vennlig hilsen
for Jussformidlingen


Ingve Larsen
Daglig leder


Arve Bjørndahl
Leder Rettspolitisk utvalg