(Navn/utbygger)

(adresse)

(sted)

Sted/dato

**VEDR. MANGLENDE ENTREPRENØRGARANTI – BUSTADOPPFØRINGSLOVA § 12 – (ADRESSE/OPPDRAGSNUMMER E.L.)**

Ved salg av bolig og fritidsbolig under oppføring til forbruker har utbygger en plikt til å stille entreprenørgaranti når bindende avtale med kjøper er inngått, jf. bustadoppføringslova § 12.

Justisdepartementets Lovavdeling har i brev av 18. mai 2011 til Norges Eiendomsmeglerforbund uttalt at denne garantien skal stilles umiddelbart etter at avtale med kjøper er inngått, og at entreprenøren/utbygger ikke har anledning til å avvente garantistillelse til eventuelle forbehold er avklart. Det avgjørende tidspunkt for garantistillelse er, jf. brev fra Justisdepartementets lovavdeling av 5. september 2013, når partene er bundet av avtalen. Dette er i de fleste tilfeller tidspunktet for selgers aksept av bud. Garanti må derfor påregnes stillet før det foreligger en skriftlig kjøpekontrakt.

Bindene avtale er inngått mellom (NAVN/UTBYGGER) og (NAVN FORBRUKER) den (DATO), men garanti er ikke stillet som forutsatt.

Vi gjør oppmerksom på at kjøper er varslet om at entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12 ikke er stillet, og at det således foreligger et mislighold av kontrakten fra utbyggers side. Kjøper er også orientert om at han/hun som en følge av misligholdet ikke har plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen, før det er bekreftet at garantien foreligger.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede.

Med vennlig hilsen