(Navn kjøper)

(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, og utbygger må derfor påregne å stille garanti 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. Utbygger har med dette misligholdt sin kontraktsforpliktelse overfor deg/dere. Som følge av dette har dere ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før det er bekreftet at garantien foreligger.

Vi er i dialog med utbygger i forbindelse med dennes manglende oppfyllelse av kontraktsforpliktelsen, og vi vil holde deg/dere underrettet om sakens videre forløp.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede på tlf./mail.

Med vennlig hilsen